

Stanovy „Společenství vlastníků jednotek Zvoncovitá 1974/1, Praha 5“

Obsah

Část první Základní ustanovení.....	1
Čl. I Základní ustanovení.....	1
Čl. II Název a sídlo společenství.....	1
Část druhá Předmět činnosti společenství.....	1
Čl. III Správa domu a další činnosti.....	1
Čl. IV Změny společných částí domu.....	2
Čl. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem domu.....	2
Část třetí Orgány společenství.....	3
Čl. VI Společná ustanovení.....	3
Čl. VII Shromáždění.....	4
Čl. VIII Předseda.....	6
Čl. IX Jednání dalších osob za společenství.....	7
Čl. X Zvláštní způsob rozhodování ve společenství – per rollam (korespondenční hlasování).....	7
Část čtvrtá Členství ve společenství.....	7
Čl. XI Vznik členství.....	7
Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství.....	8
Čl. XIII Zánik členství ve společenství.....	9
Část pátá Hospodaření společenství.....	10
Čl. XIV Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem.....	10
Čl. XV Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby.....	10
Část šestá Ostatní ustanovení.....	11
Čl. XVI Doručování písemností.....	11
Čl. XVII Závěrečná ustanovení.....	11

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, jejíž statut je upraven v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“), která byla založena za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem či členem. Vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Zvoncovitá 1974/1, Praha 5**
- (2) Sídlo společenství je na adrese: Zvoncovitá 1974/1, 155 00 Praha 5

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a je oprávněno uplatňovat nároky z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a), vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a odvoz komunálního odpadu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem domu

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení

správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Pouhý výkon účetnictví, daňového poradenství či podobných dílčích služeb není považován za správu.

- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda (dále jen „volený orgán“).
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům a ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Voleným orgánem může být také právnická osoba, člen společenství.
- (3) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (4) Funkční období voleného orgánu společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Volený orgán dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (5) Volený orgán společenství může být volen opětovně.
- (6) Volený orgán společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (7) Volený orgán musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60ti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

- (8) Shromáždění může volit náhradníka voleného orgánu společenství. Náhradník nastupuje na místo voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníka platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
- (9) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (10) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánu společenství nebo není-li tento orgán zvolen, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává volený orgán a rozhoduje o výši jeho odměny.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách společných částí domu s výjimkou běžných oprav, vyplývajících z provozu domu a havarijních situacích,
 - e) schválení účetní závěrky, předložené předsedou, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - g) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - h) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50.000 Kč v jednotlivém případě,
 - i) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - j) pravidlech pro užívání společných částí domu a schvalování Domovního řádu,
 - k) schvalování rozpočtu společenství,
 - l) schvalování plánu plánovaných oprav a investic nad cenu vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 30.000 Kč v každém jednotlivém případě,
 - m) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda. Není-li zvolen předseda, svolává shromáždění ten, kdo plní jeho funkci. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30ti dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí jedním z následujících způsobů:

- a) osobním předáním,
 - b) e-mailem,
 - c) SMS.
- (8) Současně je pozvánka vyvěšena v domě v domovní vývěsce společenství či jiném určeném místě a zveřejněna na internetových stránkách společenství, pokud existují.
- (9) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (10) Jednání shromáždění řídí předseda; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomni. Každý člen společenství může pověřit jinou osobu, aby jej zastupovala. Tato osoba se však musí prokázat na jednání shromáždění jeho písemnou plnou mocí. Jedna osoba může zastupovat maximálně 3 vlastníky.
- (13) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů.
- (14) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu ve lhůtách stanovených zákonem, jinak právo zanikne.
- (15) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (16) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud zákon neurčuje jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství, pokud dále není uvedeno jinak.
- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy.

Čl. VIII Předseda

- (1) Předseda je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Předseda je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.
- (3) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.
- (4) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (5) Předseda jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv a dohod ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, a dále plán oprav a investic včetně jeho plnění,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) rozhoduje o výši, termínu a způsobu platby příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby. Dále o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - h) písemně sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (6) Předseda jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) v souladu s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, včetně finančních, uhrazených po termínu poplatkem z prodlení, dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
 - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- (7) Předseda sám rozhoduje na základě schváleného plánu oprav a investic (pokud se nejedná o havarijní případ) o opravách a rekonstrukcích a jejich zhotovitelích v případech, kdy finanční náklad nepřesáhne 115.000 Kč jednotlivě. U oprav a rekonstrukcí, jejichž náklad bude v rozmezí 115.000 Kč až 200.000 Kč rozhoduje o zhotoviteli na základě provedeného výběrového řízení, a to minimálně ze tří

nabídek. U akcí s nákladem vyšším než 200.000 Kč provede výběrové řízení z minimálně tří nabídek a závěry předloží shromáždění vlastníků ke schválení.

- (8) Předsedovi náleží za jeho činnost odměna ve výši stanovené shromážděním.

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Předseda může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit v rámci pracovně-právního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno předsedou.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení povinností zaměstnance k vykonávání sjednané práce.

Čl. X

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství – per rollam (korespondenční hlasování)

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může předseda navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce, mimo zasedání.
- (2) Stanovy připouštějí tento způsob hlasování i v jiných záležitostech, o kterých rozhodne shromáždění.
- (3) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí 15 dnů, do kdy se má vlastník písemně vyjádřit.
- (4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
- (5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (6) Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

- (2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společně oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (6) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje.
- (7) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeny vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též kontaktní údaje, pokud nesouhlasí s místem trvalého pobytu, a dále váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánu společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky člena společenství.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovy, schválený Domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li společná dohoda všech vlastníků jinak, vždy ve stanoveném termínu,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, a to podle počtu bydlících osob, a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve stanoveném termínu,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, domovním řádem a požárními směrnicemi, a případnými pokyny předsedy,
 - e) každý vlastník je povinen sdělit předsedovi své kontaktní údaje (titul, jméno, příjmení, adresu trvalého pobytu, pokud se na ní nezdržuje tak kontaktní adresu, tel. spojení, e-mail /pokud jej má/) a oznamovat jejich změny, aby byly stále platné,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků

- jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, zejména pak zdržet se sám včetně členů jeho domácnosti a jeho návštěv kouření ve společných prostorách domu a grilování (na otevřeném ohni) na lodžii domu,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám, ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda alespoň 3 dny předem,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30ti dnů předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle písm. e) tohoto článku a čl. XI odst. 7 a pro potřeby správy domu. Pokud tak vlastník neučiní, je předseda oprávněn naúčtovat mu příslušné platby za prodlení s nezaplacenými příspěvky na správu domu a to včetně příslušenství podle čl. VIII odst. 6 písm. c),
 - k) písemně oznamovat předsedovi společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, totéž se týká dlouhodobých návštěv na dobu delší než 30 dnů, hlášené údaje musí obsahovat jméno, příjmení, datum narození a adresu trvalého pobytu osob užívajících bytovou jednotku,
 - l) pro výpočet záloh na úhradu za služby se dítě do jednoho roku věku pouze oznamuje a výše záloh se upravuje následující měsíc po dosažení věku jednoho roku,
 - m) v případě, že provádí změnu stavby, předat předsedovi projektovou dokumentaci a požádat předem předsedu o souhlas, budou-li dotčeny společné části domu jako např. otopná soustava či vzduchotechnika,
 - n) zajistit, aby veškeré odsouhlasené stavební úpravy v bytě, nebytových prostorech a společných prostorech probíhaly bez dlouhodobých negativních dopadů na ostatní uživatele; dále je povinen zajistit, aby veškeré zásahy do rozvodů instalací objektu byly prováděny tak, aby zásadním způsobem nenarušily jejich parametry a možnosti a aby nezpůsobil škody či omezení ostatním uživatelům. Pokud tyto škody způsobí, budou tyto odstraněny na jeho náklady. Veškerý materiál musí být skladován výhradně v prostorech bytu nebo jeho součástí; zodpovídá za úklid jím nebo uživatelem jeho bytu znečištěných společných prostorů; bere na sebe veškerou zodpovědnost za případné škody spojené s prováděnou činností, a je povinen je odstranit, případně uhradit jejich odstranění. Odběr elektrické energie anebo vody z výstupů ve společných prostorech není povolen,
 - o) dodržovat přísný zákaz zapojovat jakékoli zařízení do společných rozvodů či používat jakékoli domovní rozvody k jiným účelům než udává jejich použití; toto nařízení neplatí pro případ nouze a i v takové situaci může být porušení vykonáno pouze odborně způsobilou osobou s ohlašovací povinností předsedovi,
 - p) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi potřebu oprav na jakémkoliv vybavení či zařízení domu a domě samotném,
 - q) nevytvářet či duplikovat jakékoli klíče, čipy, aj. od společných prostorů nebo jinak oslabovat systémy zabezpečení domu,
 - r) oznamovat společenství prostřednictvím předsedy pronajmutí své jednotky nájemci, a to nejpozději do 30 dnů ode dne uskutečněního nájmu, včetně kontaktních údajů nájemce.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká.
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství nejpozději do 30ti dnů oznámit předsedovi .

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda je povinen do 30ti dnů poté, co se o skutečnosti dozvěděl, začít vymáhat případné dluhy vlastníků jednotek i s příslušenstvím a to včetně podání návrhu na předběžné opatření, kterým by bylo dlužným vlastníkům jednotek soudem zakázáno převést jednotku na jiného vlastníka.
- (5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu
- (7) Společenství udržuje na účtu v položce „dlouhodobá záloha na opravy a údržbu“ povinnou rezervu (minimální zůstatek) na opravy ve výši 300.000 Kč. O případném použití této rezervy rozhoduje shromáždění.

Čl. XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství (čl. VIII odst. 5 písm. g), nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (čl. VII odst. 3 písm. f). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30ti dnů po provedeném vyúčtování.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ OSTATNÍ USTANOVENÍ

Čl. XVI Doručování písemností

- (1) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně, poštou nebo e-mailem, popř. SMS. Povinnost doručení je splněna:
 - a) při doručování tzv. obyčejné pošty (pozvánky, zápisů, informací apod.) vhozením do poštovní schránky adresáta,
 - b) při doručování písemností předsedou konkrétnímu členu společenství, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile vlastník – adresát její převzetí potvrdil,
 - c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemnosti odmítl,
 - d) při doručování e-mailem nebo SMS v momentě odeslání (např. pozvánka na shromáždění).

Čl. XVII Závěrečná ustanovení

- (1) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), kromě ustanovení o náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v § 214-302).
- (2) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví předseda společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.

Tyto stanovy přizpůsobené občanskému zákoníku byly přijaty usnesením shromáždění Společenství vlastníků jednotek Zvoncovitá 1974/1, Praha 5, dne 14. 12. 2016 a tímto dnem nabývají platnosti.