

Stanovy

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136, Jabloňová 11, Praha 10 - Záběhlice

Článek 1

Název a sídlo společenství

Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136 Jabloňová 11, Praha 10 - Záběhlice**

Sídlo společenství: **Jabloňová 2136/11, Praha 10, Záběhlice, PSČ 110 00**

Článek 2

Právní postavení společenství

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) je právnickou osobou, která 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, (dále jen zákon). Společenství se kromě zákona a dalších obecně závazných právních předpisů řídí také těmito stanovami.
2. Členy společenství jsou vlastníci a spoluvlastníci bytů a nebytových prostor (dále jen jednotek) v domě číslo popisné 2136, postaveném na pozemku p.č. 2225/112, katastrální území Záběhlice, obec Praha, na adrese Jabloňová 2136/11, 110 00 Praha 10 (dále jen dům) a pozemku p.č. 2225/112 o výměře 1634 m², katastrální území Záběhlice, obec Praha (dále jen pozemek). Dům i pozemek je zapsán na LV č. 3104 pro katastrální území Záběhlice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
3. Společenství je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti související s provozováním technického zařízení v domě, které slouží i jiným subjektům. V právních vztazích společenství vystupuje pod svým názvem.
4. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměrech odpovídajících velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen správa domu a

pozemku), poskytování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2. Správou domu a pozemku se zejména rozumí :

- a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
- d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- e) zajišťování prohlídek a údržba nouzových elektrogenerátorů,
- f) plnění dalších činností a povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu a k pozemku,
- h) správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
- j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- k) vedení nebo zajištění účetnictví domu dle platných zákonů a dalších právních předpisů, ke dni schvalování stanov dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- l) řešení sporů mezi členy společenství, které se týkají společných částí domu, pokud řešení sporu nenáleží jinému.

3. Společenství je oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, a to zejména při :

- a) zajištění pojištění domu.
- b) plnění poskytovaná s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen služby), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
- c) dodávky elektrické energie a vody, případě plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- e) příjem televizního a rozhlasového signálu,
- f) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
- g) nájmu společných částí domu,
- h) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) zastupuje členy společenství ve vztazích k fyzickým a právnickým osobám, orgánům státní správy, samosprávy ve věcech týkajících se domu a pozemku.

4. Společenství je oprávněno rozhodovat o rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

5. Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství.
6. Předmětem činnosti společenství je dále zejména :
 - a) vybírání finančních příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí členů společenství vybírány,
 - b) zajišťování vedení evidence plateb členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí členů společenství vybírány,
 - c) vybírání záloh na úhradu za služby a dalších plateb (zejména zálohy na teplo, teplou a studenou vodu, el. energii pro společné prostory, platby na odvoz odpadků, pojištění) od vlastníků jednotek,
 - d) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - e) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé členy společenství,
 - f) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky členů společenství, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a na úhradu nákladů na služby, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených členy společenství,
 - g) vedení seznamu členů společenství,
 - h) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
7. Činnosti uvedené v odstavci 1 – 6 tohoto článku může společenství provádět v plném rozsahu či z části přímo nebo prostřednictvím osoby správce, s nímž uzavírá na výkon těchto činností smlouvu. O výběru správce rozhodne společenství na základě hlasování podle čl. 5 bodu 2 písmeno l. Správcem může být fyzická nebo právnická osoba.
8. Smlouva se správcem obsahuje :
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s finančními příspěvky 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 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 výboru nebo pověřenému vlastníku všechny písemné materiály a správu domu a pozemku a o své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
9. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
10. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění

pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky učiněným v písemné formě.

11. Společenství zajišťuje řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství, současně společenství zajišťuje plnění všech dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Článek 4 **Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou :
 - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen shromáždění),
 - b) výbor společenství (dále jen výbor). Není-li zvolen výbor, je orgánem společenství člen společenství, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru a který je z titulu této funkce pověřeným vlastníkem (dále jen pověřený vlastník),
 - c) kontrolní komise.
2. Výbor, **kontrolní komisi** a pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
4. Funkční období **orgánů** činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
5. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolena pouze fyzická osoba starší 18 let, která je členem společenství nebo společným členem společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství a má způsobilost k právním úkonům.
6. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
7. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem **jiného** voleného orgánu společenství.
8. Členům výboru a pověřenému vlastníku může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění. **Odměna bude vyplácena vždy za příslušný kalendářní měsíc.**
9. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se příkládají schválené stanovy společenství. Přítomnost notáře a povinnost pořízení notářského zápisu se vztahuje pouze na první schůzi společenství. Při dalších schůzích společenství, dalších změnách stanov, dalších volbách orgánů společenství atd. se přítomnost notáře a pořízení notářského zápisu nevyžaduje.
10. Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.
11. **Shromáždění může volit náhradníky členů výboru a kontrolní komise, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro volbu osoby náhradníka platí ustanovení bodu 5., 6. a 7. tohoto článku.**
12. Člen výboru a pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

13. Člen výboru a pověřený vlastník může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění.
14. **V případě, že je člen výboru nebo kontrolní komise pravomocně odsouzen za trestný čin, zaniká dnem právní moci rozsudku jeho členství v příslušném orgánu společenství; totéž platí pro pověřeného vlastníka.**
15. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil, byl odvolán **nebo jehož členství zaniklo dle bodu 14. tohoto článku**, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.
16. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, 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. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod tři členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Článek 5 Shromáždění

1. Nejvyšší orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka a také volí a odvolává členy kontrolní komise.
3. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování :
 - a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
 - b) o schválení nebo o změně stanov,
 - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e) o výši příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky na základě rozhodnutí členů vybírány, kdy stanovení výše tohoto příspěvku bude stanovena tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech,
 - f) o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
 - g) o stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka a členům kontrolní komise,
 - h) o opravách, rekonstrukcích, modernizacích a všech dalších investicích, příp. závazcích, na společných částech domu a pozemku, jejichž výše přesahuje částku pětset tisíc korun českých v každém jednotlivém případě, a to s výjimkou případu, kdy věc nesnese odkladu a kdy je oprávněn rozhodnout výbor společenství nebo pověřený vlastník,
 - i) schvaluje pracovní smlouvy, dohody o provedení práce a dohody o pracovní činnosti, kde výše odměny přesáhne 200 000,- Kč za kalendářní rok, a to i v případě, že je uzavřeno více smluv s jednou osobou a součet odměn z těchto smluv přesáhne

- uvedenou částku za kalendářní rok, anebo dojde-li k překročení této částky v jednotlivé smlouvě; takto sjednané smlouvy musí obsahovat přesné vymezení pracovního zařazení a vymezení právních úkonů, které bude zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu, pokud bude takové právní úkony zaměstnanec činit,
- j) o rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - k) o nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - l) o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona a 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 100 000,- Kč v každém jednotlivém případě, v případě souboru movitých věcí je-li cena souboru vyšší než 100 000,- Kč,
 - m) o schválení účetní závěrky, předložené výborem nebo pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; pokud je správa domu a pozemku a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - n) o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - o) o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - p) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - q) o schvalování rozpočtu společenství,
 - r) o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodování vyhradí.
4. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 5. Nesplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění podle ustanovení bodu 4., mohou jej svolat členové společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jímí zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
 6. Pokud není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.
 7. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dnů před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito doklady seznámit. Pozvánka bude současně vyvěšena ještě na domovní desce umístěné v domě a umístěna na webových stránkách společenství.
 8. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník.
 9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak.
 10. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 zákona, o schválení nebo o změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a o rozdělení zisku z hospodaření společenství je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.

11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.
12. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka a členů kontrolní komise je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
13. Není-li shromáždění schopno usnášení ani po uplynutí 60 minut od jeho zahájení, svolá výbor náhradní shromáždění, tak aby se konalo do tří týdnů ode dne, kdy se mělo konat shromáždění původně svolané. Náhradní shromáždění musí mít nezměněný pořad jednání.
14. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kterékoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl.
15. Člen společenství může písemně zmocnit jiného člena nebo třetí osobu k zastupování na jednání shromáždění.
16. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlasu všech členů společenství.
17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat :
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) průběh jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - f) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - g) označení vlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
18. Přílohou zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly přiloženy k projednávaným bodům. Další přílohu zápisu tvoří seznam zúčastněných členů a jejich podpisy.
19. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.
20. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

Článek 6

Korespondenční shromáždění

1. Není-li shromáždění schopno usnášení ani po uplynutí 30 minut od zahájení náhradního shromáždění, je výbor oprávněn realizovat shromáždění korespondenční formou.
2. V takovém případě budou členové společenství písemně vyrozuměni doporučeným dopisem o věcech, o kterých je nutné rozhodnout, bude jim zaslán návrh usnesení a podklady potřebné pro jeho posouzení nebo sdělení, kde jsou tyto potřebné podklady k dispozici, a uvedena lhůta, ve které se má člen vyjádřit. Tato lhůta činí 15 dnů.

3. **Lhůta 15 dnů počíná běžet ode dne doručení doporučeného dopisu, v případě uložení na poště a jeho nevyzvednutí pak ode dne jeho uložení na poště. Pokud člen nedodrží stanovenou lhůtu, k jeho hlasu se nepřihlíží.**
4. **K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.**
5. **Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.**
6. **Výbor oznámí členům společenství výsledek hlasování a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.**
7. **Výsledky hlasování, příp. obsah přijatého usnesení, bude členům oznámen formou vyvěšení na domovní desce a na webových stránkách společenství. Členům, kteří v domě nemají trvalé bydliště, bude výsledek oznámen písemně formou doporučeného dopisu.**
8. **V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také písemnou formou, a to na jedné listině, která musí obsahovat označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.**
9. **Písemná rozhodnutí členů společenství budou členy zasílána do sídla společenství, příp. mohou být členy předána na recepci domu.**

Článek 7 Výbor

1. Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor **má tři členy** a každý člen výboru má jeden hlas. **Počet členů výboru musí být vždy lichý.**
2. Výbor volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
4. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování o určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem pověřený člen výboru v přiměřené lhůtě před jejím konáním, a to písemně, e-mailem, telefonicky nebo faxem.
5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. Výbor zejména
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,

- b) svolává shromáždění, připravuje podklady po jeho jednání a řídí a organizuje jednání, 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,
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - d) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - e) poskytuje členům společenství pro informaci návrhy důležitých materiálů, např. návrh změny stanov, návrh na výběrové řízení, zpráva o hospodaření atd., které budou projednávány na příslušném shromáždění, avšak pouze na osobní nebo písemnou žádost člena,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - g) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství, do které zapisuje jméno, příjmení člena společenství, rodné číslo, bydliště, datum vzniku členství, datum zániku členství), zápisů ze shromáždění, usnesení, apod. ,
 - h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - 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,
 - k) činí právní úkony jménem společenství navenek, uzavírá smlouvy a rozhoduje o výběru dodavatele prací, které budou prováděny na společných částech domu a pozemku, pokud výše plnění za tyto práce nepřesahuje částku pětset tisíc korun českých v každém jednotlivém případě,
 - l) uzavírá pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce pro ty činnosti, které budou pro společenství vykonávat zaměstnanci společenství; takto sjednané smlouvy musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství, pokud bude takové jednání zaměstnanec činit a současně nesmí výše odměny přesáhnout 200 000,- korun českých v každé jednotlivé smlouvě, a to i v případě uzavření více smluv s jednou osobou během kalendářního roku,
 - m) činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou domu a pozemku a záloh za služby,
 - n) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí potřebná právní nebo jiná opatření,
 - o) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než ten člen společenství, který dluží zálohy za služby spojené s užíváním jednotky, své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat
- a) datum a místo konání
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) jména přítomných členů výboru a jejich podpisy,
 - e) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru zproští tehdy, jestliže nesouhlasí s rozhodnutím výboru, z jeho plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Článek 8 **Pověřený vlastník**

1. Pověřený vlastník je statutárním a výkonným orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly výboru.
2. Pověřeným vlastníkem může být člen společenství, kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení o volbě výboru.
3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li že škodu nezavinil.

Článek 9 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti členů společenství na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat si u výboru nebo pověřeného vlastníka jakékoliv informace o hospodaření společenství.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční závěrce.
3. Kontrolní komise odpovídá za výkon své činnosti shromáždění a o své činnosti podává shromáždění zprávu. Na ostatních orgánech společenství je nezávislá.
4. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje výbor (příp. pověřeného vlastníka) a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá výboru písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. Pokud výbor neodstraní tyto zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat výbor o shromáždění.
5. Kontrolní komise má tři členy a každý z nich má při rozhodování jeden hlas. Ze svých členů zvolí kontrolní komise předsedu. **Členové kontrolní komise jsou voleni shromážděním stejným způsobem jako je volen výbor a za stejných podmínek.**
6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává předseda v přiměřené lhůtě před jejím konáním, a to písemně, e-mailem, telefonicky nebo faxem.
7. Člen kontrolní komise je oprávněn se účastnit jednání výboru.
8. Pro zápis z jednání kontrolní komise se přiměřeně použijí ustanovení o zápisu z jednání výboru.

Článek 10 **Vznik členství, evidence členů společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě dnem vzniku společenství. Členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. 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.
4. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v seznamu členů společenství. Tento seznam členů společenství je veden a aktualizován vždy poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V této evidenci jsou vedeni i nájemci a podnájemci jednotek. Do evidence členů společenství se zapisuje název, IČ a sídlo právnické osoby nebo jméno, datum narození a trvalé bydliště fyzické osoby jako člena, číslo jednotky, kterou člen vlastní a váha hlasu člena při hlasování na shromáždění.

Článek 11 **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká :
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, a to dnem kdy k převodu nebo přechodu vlastnictví dojde,
 - 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 tak stanoví zákon.
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 příslušného katastru nemovitostí. Tuto změnu je člen společenství povinen neprodleně oznámit výboru společenství.

Článek 12 **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, a to zejména :
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánu společenství, splňuje-li stanovené podmínky, tj. dosažení věku 18 let a vlastnictví k jednotce,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činností společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, a to zejména :
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,

- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor, pověřeného vlastníka nebo správce na závady vzniklé na společných částech domu a pozemku, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu nebo pozemku poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, příp. další platby stanovené shromážděním, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
 - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil on sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně nájemci či podnájemci v jeho jednotce a příslušníci jejich domácností,
 - h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot na instalovaných měřidlech v jednotce a ve lhůtách stanovených výborem nebo správcem,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkově zánik vlastnictví k jednotce a nabytí vlastnictví jednotky. Při nabytí vlastnictví k jednotce předat výboru doklad osvědčující nabytí vlastnictví k jednotce (např. smlouvu o převodu jednotky, darovací smlouvu atd.),
 - k) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkově bez zbytečného odkladu po nabytí vlastnictví k jednotce počty příslušníků jeho domácnosti. Změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce je člen povinen oznámit do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) umožnit pověřeným zástupcům společenství po předchozím oznámení zjištění technického stavu společných částí domu, které se nacházejí uvnitř jednotky,
 - m) užívat společné části domu pouze k účelu, ke kterému jsou stavebně určeny,
 - n) předat výboru nebo pověřenému vlastníkově ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky, jejíž změna tuto dokumentaci vyžaduje,
 - o) oznámit změnu trvalého bydliště výboru společenství do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastane.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Článek 13

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 měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne o placení na účet správce.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor, příp. zajistí jejich vyúčtování, jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků vyplývajících z vyúčtování se provede nejpozději do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Nevýčerpaný zůstatek finančních prostředků na správu domu a pozemku, příp. na rekonstrukci a modernizaci, se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Článek 14

Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené finanční prostředky členů společenství, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a zálohově 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 spojené s užíváním jednotky placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. Výběr osoby správce je proveden na základě hlasování podle čl. 5 bod 2., písmeno l.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům vymezeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství vede účetnictví podle platného zákona, ke dni schválení stanov zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Společenství účtuje v soustavě podvojného účetnictví.
5. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

Článek 15

Zánik společenství

Společenství zaniká :

- a) v případě zániku domu,
- b) v případě, kdy vlastníci jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- c) Je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Článek 16

Společná a závěrečná ustanovení

1. Rozhodnutí nebo písemnosti týkající se jednotlivých členů společenství musí být těmto členům písemně oznámeny a doručeny na adresu trvalého bydliště.
2. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených příslušným právním předpisem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.
3. Rozhodnutí nebo písemnost se považují za doručené i tehdy, pokud byly adresátem vědomě odmítnuty anebo v případě uložení na poště nevyzvednuty, a to patnáctý den po jejich uložení.
4. Prokáže-li adresát, že si pro dočasnou nepřítomnost nebo z jiného vážného důvodu nemohl bez svého zavinění uloženou písemnost ve stanovené lhůtě vyzvednout, může výbor požádat o prominutí lhůty.
5. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění, a to písemně a na jedné listině, která musí obsahovat označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
6. Zálležitosti týkající se společných částí domu neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými zákony a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
7. **Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136 Jabloňová 11, Praha 10 – Záběhlice dne 20. 5. 2013. Tímto dnem nabývají stanovy platnosti.**
8. Stanovy v platném znění jsou k nahlédnutí u výboru společenství.
9. Platné znění těchto stanov na důkaz jejich původnosti podepíše předseda výboru a člen výboru.

.....
Vasil Polan

.....
Vratislav Kadeřábek

.....

Miroslav Koželuh – člen výboru