

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU

K Lesu č.p. 345 – Kamýk, v ulici K Lesu 345/8, 142 00 Praha 411 – Kamýk, IČ: 27 89 52 62

Článek 1 – Základní ustanovení

- (1) Název Společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu K Lesu č.p. 345, Kamýk.**
(dále jen „**Společenství**“)
- (2) Sídlo Společenství: **K Lesu č.p. 345, or.č. 8, Praha 4 – Kamýk, PSČ: 140 00.**
- (3) Společenství je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly některé zákony a je založeno za účelem zajištění správy domu a pozemku.

Článek 2 - Předmět činnosti

- (1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy domu č.p. 345, v ulici K Lesu 8, obec Praha 4 – Kamýk (dále jen „**Dům**“) a Pozemků ve spoluvlastnictví členů Společenství, tj. Pozemků č.parc. 888/33, 888/19, 888/54, 888/55, obec Praha, k.ú. Kamýk (dále jen „**Pozemky**“).
- (2) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemků.
- (4) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

- (5) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků jednotek nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může Společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků nebo vkladů této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím vlastníků za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek 3 – Pravidla pro správu Domu a Pozemků a pro užívání společných částí

A. Pravidla pro správu Domu a Pozemků:

- (1) Správa Domu a Pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) Správou Domu se rozumí zejména:
- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Domu a Pozemků včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se také všech technických zařízení Domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle stanov Společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) zajištění revizí a oprav technických sítí, společných technických zřízení Domu, rozvodů energií, včetně tepla, teplé vody, pitné vody, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizních, rozhlasových a jiných signálů, jakož i elektrických sdělovacích zařízení v Domě, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu,
 - c) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí včetně havarijní údržby,
 - d) zajišťování protipožárního zabezpečení Domu (včetně hromosvodů), jeho provozu, oprav a revize,

- e) zajišťování revizí, oprav, prohlídek a čištění komínů,
- f) údržba Pozemků a údržba přístupových cest na Pozemcích,
- g) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
- h) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu a Pozemků a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k Domu,
- i) zajištění plnění služeb poskytovaných spolu s užíváním jednotlivých jednotek v Domě, společných částí Domu a Pozemků, s výjimkou těch, které si zajišťují členové Společenství od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie),
- j) pojištění Domu,
- k) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství na náklady spojené se správou společných částí Domu a Pozemků (dále jen "**příspěvky na správu Domu a Pozemku**"), stanovení záloh na úhradu cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, jakož i dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství vybírány.
- l) vedení evidence plateb členů Společenství a jejich vyúčtování, případně dalších plateb, které jsou z rozhodnutí Společenství vybírány, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu, Pozemkům a k činnostem Společenství,
- m) zřízení bankovního účtu Společenství a hospodaření s finančními prostředky
- n) vedení účetnictví Společenství v souladu s příslušnými právními předpisy,
- o) vedení seznamu členů Společenství,
- p) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají se stanov nebo usnesení shromáždění

q) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

- (3) Za účelem zajištění provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemků, je Společenství oprávněno na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít smlouvu o poskytování služeb s třetí osobou – správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Tím není dotčena působnost a odpovědnost Společenství za zajišťování činnosti dle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu Společenství dle zákona a těchto stanov.
- (4) Při uplatňování oprávnění Společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu některého z důvodů stanovených zákonem nebo stanovami, postupuje Společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

Pravidla pro užívání společných částí:

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn:

- a) užívat společné části spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v Domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
- b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
- c) dodržovat obecné principy soužití v Domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu (pokud je usnesením shromáždění schválen).

- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno Společenství nechat po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

- (4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývajících se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je Společenstvím vydán (tj. schválen usnesením shromáždění), který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách Domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním anebo s jeho souhlasem jednotku či společné části užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej Společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude Společenství v postupu způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

Článek 4 – Orgány Společenství

- (1) Orgány Společenství jsou:

shromáždění (dále jen „**shromáždění**“),
výbor Společenství (dále jen "**výbor**"),

- (2) Členem voleného orgánu Společenství může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel / manželka, je rovněž členem voleného orgánu Společenství.
- (4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i potřebnými znalostmi a pečlivostí. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivou případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

- (5) Funkční období členů volených orgánů Společenství je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve Společenství. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.

- (6) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.

- (7) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

- (8) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit Společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne dojití písemného oznámení.

- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů Společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce (2) obdobně.

Článek 5 – Shromáždění

Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové Společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným zástupcem.

- (2) Do výlučné působnosti shromáždění patří rozhodování o:
 - a) změně prohlášení o rozdělení práva k Domu a Pozemkům na vlastnické právo k jednotkám
 - b) změně stanov,
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměny,
 - e) změně účelu užívání Domu, změně Domu, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí,
 - f) schválení účetní závěrky, předložené výborem, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu; pokud je správa Domu a činnosti s ní související vykonávány na základě smlouvy Společenství s jinou osobou, předkládá zprávu rovněž tato osoba v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

- g) výši příspěvků členů Společenství na správu Domu a Pozemků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3 stanov
 - h) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
 - i) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - j) vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - k) nabývání nemovitých a movitých věcí, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - l) stanovení výše odměny členů výboru,
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření Společenství,
 - n) pravidlech pro užívání společných částí,
 - o) schvalování rozpočtu Společenství,
 - p) dalších záležitostech Společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
- (4) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení tohoto podnětu. Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle tohoto odstavce, jsou oprávněni shromáždění svolat tito vlastníci sami na náklad Společenství. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům Společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství.
- (6) 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. Doručení pozvánky se provádí jejím vyvěšením na vývěsce Společenství a vhozením do poštovní schránky v Domě, případně zasláním na e-mailovou adresu člena společenství, pokud o to člen společenství požádá výbor a svoji adresu uvede a případně následně a aktualizuje.

- (7) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (4) tohoto článku, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (9) Každý vlastník jednotky má při hlasování na Shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění, mají společně jeden hlas.
- (10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i Společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (11) 2/3 většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení podle § 1169 Zák. č. 89/2012, občanský zákoník,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, pokud dotčený vlastník v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávky vyplývající z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou Domu,
 - d) o změně způsobu rozúčtování služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření Společenství
 - f) modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech
 - g) uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru
- (12) K přijetí usnesení o změně účelu užívání Domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
- (13) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu většiny hlasů přítomných členů Společenství.

- (14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení 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. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- (15) Člen Společenství může zmocnit na základě písemné plné moci jiného člena Společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění, a to včetně hlasování. V případě zastoupení se zástupce člena Společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem Společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena Společenství dříve.
- (16) Ustanovení odstavce (14) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
- (17) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě (per rollam) do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Toto neplatí pro rozhodnutí o změně stanov.
- (18) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodnuto v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších záležitostech:
- a) změna člena výboru Společenství,
 - b) investice hrazeného z fondu oprav,
 - c) rozpočet Společenství.
- (19) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň
- a) návrh usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct (15) dnů ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán.

- (20) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvku na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (21) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu Společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (22) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek 6 – Výbor

- (1) Výbor 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem Společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Funkční období člena výboru činí 3 roky. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Zvolený předseda a místopředseda může ze své funkce předsedy výboru odstoupit písemným prohlášením učiněným vůči ostatním členům výboru. Nevyplývá-li z projevu vůle odstoupivšího předsedy jinak, nedotýká se jeho odstoupení z funkce předsedy výboru jeho dalšího členství ve výboru.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. V naléhavých případech či při nečinnosti předsedy a místopředsedy může schůzi výboru svolat kterýkoliv člen výboru.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) 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.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své povinnosti při výkonu funkce.
- (9) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemků a dalších činností Společenství podle zákona 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 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 Pozemků 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,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství,
 - j) předkládá návrhu rozpočtu na další období.
- (10) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství,

- 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) vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

(11) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí,
- o opravě nebo stavební úpravě společných částí Domu,

pokud celková částka pořizovacích cen movitých věcí v případě nabytí, resp. zůstatkových cen v případě zcizení a zatížení, a nákladů oprav nebo stavebních úprav společných částí nepřesahuje v kalendářním roce v souhrnu 250.000,- Kč; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje výbor vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadajících do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie ke schválení.

(12) Každý člen výboru má právo na odměnu za výkon své funkce ve výši stanovené rozhodnutím shromáždění.

Článek 7 – Jednání dalších osob za Společenství
--

- (1) Shromáždění 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 jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce (1), musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce (1) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství.
- (4) Působnost podle odstavce (1) a (2) nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

Článek 8 – Vznik a zánik členství ve Společenství
--

- (1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. 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) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní 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, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Členové spoluvlastníci zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. V případě, že členové spoluvlastníci společného zástupce nezmocní, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce společných členů.
- (5) 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 uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.
- (6) 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 zákon.

- (7) 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 neprodleně oznámit výboru Společenství.
- (8) Za dluhy Společenství ručí každý člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek 9 – Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování
--

- (1) Člen Společenství uplatňuje svá práva vlastníka jednotky a člena Společenství způsobem uvedeným v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách a má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství,
 - d) předkládat orgánům 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
 - g) seznámit se, jak Společenství hospodaří a jak Dům nebo Pozemek spravuje,
 - h) nahlížet do účetních knih a dokladů Společenství,
 - i) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné věci
 - j) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- (2) Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,

- b) hradit včas stanovené příspěvky na správu Domu a Pozemku,
- c) hradit včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) 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 výbor alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství a pro potřeby správy Domu,
- j) oznamovat Společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, 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,
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravy jednotky, jejímž je vlastníkem,
- l) oznamovat Společenství změny týkající se osob žijících v jeho bytové jednotce, zejména pak kontaktů (včetně mobilního telefonu a emailu) na nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Majitel jednotky je také neprodleně povinný informovat svého nájemce nebo podnájemce o povinnosti se řídit při užívání společných částí a společných zařízení Domu právními předpisy, stanovami společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. V případě vzniku škod vzniklých nesprávným užíváním společných částí a společných zařízení Domu nájemcem nebo podnájemcem, za jejich odstranění (zejména finančně) odpovídá majitel jednotky,
- m) informovat výbor o nutnosti opravy nebo úpravy jednotky bez zbytečného odkladu na email: vybor@klesu345.cz a umožnit za tímto účelem přístup do jednotky a informovat výbor o průběhu a výsledku opravy nebo úpravy,
- n) řídit se pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování nájemci a podnájemci jednotky,

o) další povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

- (3) Na návrh Společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek 10 – Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství, pro příspěvky na správu Domu, úhradu cen služeb a dalších plateb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

Společenství sestavuje na každé účetní období rozpočet. Účetním obdobím se rozumí kalendářní rok. Návrh rozpočtu Společenství připravuje výbor a předkládá jej ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu roku, pro který se rozpočet schvaluje.

- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je zabezpečení vyrovnanosti rozpočtu, vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, a to tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

- (3) Rozpočet zahrne veškeré předpokládané náklady na správu Domu a Pozemku za kalendářní rok, a to zejména:

a) výši předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností Společenství, vyjma nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace, přičemž tyto zahrnují zejména náklady na příspěvky na odměňování členů orgánů Společenství, na vedení účetnictví, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů, náklady na chod kanceláře Společenství, včetně vybavení této kanceláře; při stanovení výše těchto nákladů se přihlídnou zejména k výši těchto nákladů v předchozích obdobích, k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí účetní období;

b) výši předpokládaných nákladů na běžné opravy a údržbu (na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích), s přihlédnutím k dalším potřebám v příslušném účetním období;

c) výši plánovaných nákladů potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav; kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří Domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.

(4) Rozpočet nákladů pod odst. 3 písm. a), b) se stanoví na roční období.

(5) Rozpočet nákladů uvedených pod odst. 3 písm. c) se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden (1) rok.

(6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

(7) Rozpočet zahrnuje veškeré příjmy Společenství, kterými jsou zejména:

- a) příspěvky členů Společenství na správu Domu a Pozemků;
- b) úroky z prodlení přijaté od členů Společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu Domu a Pozemků;
- c) úroky z prodlení přijaté od členů Společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování;
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství;
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností
- f) ze smluv sjednaných Společenstvím;
- g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.

(8) Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy

- a) nájemné z pronájmu společných částí Domu,
- b) úroky z prodlení nebo pokuty placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí Domu s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí Domu včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v Domě pro tyto osoby.

B. Pravidla pro příspěvky na správu Domu a Pozemků

(1) Členové Společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou Domu a Pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě členů Společenství.

(2) Slouží-li některá ze společných částí jen některému členu Společenství k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům, umístění a rozsahu povinnosti člena Společenství spravovat tuto část na svůj náklad.

(3) Příspěvek na správu Domu a Pozemků platí členové Společenství na účet Společenství k poslednímu dni v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(4) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

(5) Nevyčerpaný zůstatek poskytnutých příspěvků na správu Domu a Pozemků se s jednotlivými členy Společenství nevypořádá a převádí se do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

(6) Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého člena Společenství.

(7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvku na správu Domu a Pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat. Společenství je oprávněno vypořádat s původním vlastníkem jednotky příspěvku na správu Domu a Pozemků ke dni, jež si stanoví vzájemnou dohodou, avšak pouze v případě, že vypořádání příspěvků na správu Domu a Pozemků bude objektivně možné provést a nebude činit Společenství značné obtíže či nepřiměřené náklady.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla a teplé vody,
- c) odvoz komunálního odpadu,
- d) osvětlení společných prostor v Domě,
- e) úklid společných prostor v Domě,
- f) provoz výtahu,

- g) odvoz odpadních vod a čištění jímek,
- h) další služby sjednané mezi Společenstvím a vlastníky jednotek.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Členové Společenství platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet Společenství k poslednímu dni kalendářního měsíce spolu s příspěvkem na správu Domu a Pozemků. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to jen v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Člen Společenství má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

(4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují stejnou částkou na každý byt,
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) – h) se rozúčtují stejnou částkou na každý byt.

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a) člen Společenství, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období.

(6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

(7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období.

(8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do třech (3) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.

(9) Člen Společenství může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení.

(10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti jeho člena nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit členovi ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

(11) O změně způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění 2/3 hlasů přítomných; nedojde-li k rozhodnutí shromáždění, rozúčtují se náklady na služby podle těchto stanov, neupravují-li stanovy pravidla pro rozúčtování, pak se služby rozúčtují dle ustanovení příslušného prováděcího předpisu k občanskému zákoníku.

D. Majetek a hospodaření Společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu Domu a pozemků dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude Společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanoveních občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a v těchto stanovách.

(3) Je-li člen Společenství v prodlení s platbou příspěvku nebo s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, je člen Společenství výborem upomínán, při delším prodlení i opakovaně a je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

(4) Výbor bude pravidelně informovat o členech Společenství, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a rozhodnutím orgánu Společenství.

Článek 11 – Určení prvních členů statutárního orgánu

(1) Prvními členy statutárního orgánu byli:

Martin Buchta, dat. nar. 28. července 1975
Praha 3, Perunova 798/15, PSČ 13000

Jan Procházka, dat. nar. 8. září 1975
Praha 4 - Kamýk, K Lesu 345/10A, PSČ 14200

Martin Podolák, dat. nar. 29. května 1980
Praha 4 - Kamýk, K Lesu 345/10A, PSČ 14200

Článek 12 – Závěrečná ustanovení

Návrh na doplnění nebo změnu těchto stanov a jejich příloh může podat každý člen Společenství nebo jeho orgány.

- (2) O doplnění nebo změně stanov rozhoduje shromáždění. Schválené změny nabývají účinnosti dnem schválení shromážděním, pokud z rozhodnutí shromáždění nevyplývá jiné datum účinnosti.
- (3) Stane-li se některé ustanovení těchto stanov neplatným nebo neúčinným, nedotýká se to ostatních ustanovení stanov. Shromáždění v nejbližší možné době takové neplatné nebo neúčinné ustanovení nahradí ustanovením platným a účinným, které se svým účelem, významem a obsahem nahrazovanému ustanovení v nejvyšší míře přibližuje.
- (4) V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 sb., Občanského zákoníku, a souvisejících prováděcích předpisů. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu Společenství.

Tyto stanovy Společenství vlastníků jednotek domu K Lesu č.p. 345 – Kamýk, v ulici K Lesu 345/8, 142 00 Praha 411 – Kamýk, IČ: 27 89 52 62., schválilo Shromáždění dne 20.4.2017

Seznam členů

Společenství vlastníků jednotek domu K Lesu č.p. 345, Kamýk ke dni _____

(příloha A ke stanovám)