

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 – Název a sídlo Společenství

- (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.**

Článek 2 - základní ustanovení

- (1) 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, v platném znění (dále jen zákon o vlastnictví bytů).
- (2) Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí Domu č.p. 345, v ulici K Lesu 8, obec Praha 4 – Kamýk (dále jen „**Dům**“) a souvisejících Pozemků ve spoluvlastnictví členů Společenství, tj. Pozemků č.parc. 888/33, 888/19, 888/54, 888/55 (dále jen „**Pozemky**“), případně činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov.
- (3) Společenství se zapisuje do rejstříku Společenství vlastníků jednotek; v právních vztazích Společenství vystupuje svým jménem.
- (4) Členy Společenství jsou fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku Společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy Společenství (dále jen „**člen / členi Společenství nebo vlastník jednotky**“).

Článek 3 – Správa Domu a další činnosti
--

- (1) Předmětem činnosti Společenství je správa, provoz a opravy společných částí Domu a Pozemků, výkon činností v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a zabezpečování dalších činností spojených s provozem společných částí Domu a Pozemků (dále jen „správa Domu“), jakož i činnosti související s provozováním společných částí Domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.
- (2) Správou Domu se rozumí zejména:
- a) zajišťování provozu Domu a Pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části Domu a Pozemky byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytových a nebytových jednotek v Domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí Domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení Domu (včetně hromosvodů), jeho provozu, oprav a revize,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů elektřiny, 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,
 - e) zajišťování revizí, oprav, prohlídek a čištění komínů,
 - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům ze zvláštních předpisů v souvislosti se spoluvlastnictvím ke společným částem Domu a k Pozemkům,
 - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu a Pozemků a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k Domu,
 - h) správa jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech nebo většiny členů Společenství,
 - i) další činnosti, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.
- (3) Společenství je v rámci předmětu své činnosti dle zákona o vlastnictví bytů oprávněno činit právní úkony, především uzavírat smlouvy, a to zejména ve věcech:
- a) zajištění plnění služeb poskytovaných spolu s užíváním jednotlivých bytů a nebytových prostorů v domě, společných částí Domu a Pozemků, s výjimkou těch, které si zajišťují členi Společenství od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie),
 - b) pojištění Domu,
 - c) nájmu společných částí Domu a nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech členů Společenství,
 - d) zajišťování dalších povinností, které vyplývají pro vlastníky jednotek, případně pro Společenství z právních předpisů.

- (4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2. a 3. tohoto článku stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (5) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje Společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou Domu a Pozemků:
- 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**"), jakož i dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství vybírány.
 - b) vedení evidence plateb členů Společenství vybíraných dle písmene a) tohoto článku stanov, a jejich vyúčtování, případně dalších plateb, které jsou z rozhodnutí Společenství vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu, Pozemkům a k činnostem Společenství,
 - d) zřízení bankovního účtu Společenství a hospodaření s finančními prostředky Společenství / vlastníků jednotek, svěřených Společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí Domu a Pozemků; Společenství je povinno s těmito prostředky disponovat s péčí řádného hospodáře cizího majetku a podle pokynů schválených příslušnými orgány Společenství,
 - e) vedení účetnictví Společenství v souladu s příslušnými právními předpisy a účetními standardy s odděleným účtováním pro jednotlivé bytové a nebytové jednotky, jakož i sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
 - f) vedení seznamu členů Společenství
- (6) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených Společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí Domu, 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 (dále jen „**služby**“, viz odst. 3, písm. a)). 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.
- (7) 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.
- (8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů 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.
- (9) Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů Společenství změny účelu užívání Domu a Pozemků, jejich nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace, 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.
- (10) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech Domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou Domu a Pozemků, výhradně však se souhlasem vlastníka předmětné jednotky. Vlastníci všech jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy. Jednotkou se pro účely těchto stanov rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část Domu podle zákona o vlastnictví bytů.
- (11) Za účelem zajištění provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemků, je Společenství oprávněno uzavřít smlouvu o poskytování služeb s třetí osobou – správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje výbor. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov. Ke dni ____ byla správou Domu a Pozemků ve smyslu tohoto článku pověřena společnost SPRAK s.r.o., IČ: 25669940, se sídlem Hurbanova 1171/5, Praha 4, PSČ: 142 00.

Článek 4 – Orgány Společenství

- (1) Orgány Společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „**shromáždění**“),
 - b) výbor Společenství (dále jen "**výbor**") nebo člen Společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "**pověřený vlastník**"), pokud není volen výbor,
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o jejím vzniku shromáždění.

- (2) Orgány uvedené v odstavci 1. písm. b) a c) jsou volené orgány Společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto Společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena Společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

- (3) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel / manželka je rovněž členem voleného orgánu Společenství. Členství jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.

- (4) 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.

- (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 nebo pověřeného vlastníka, 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, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu Společenství, případně je-li ve své funkci nečinný po dobu nejméně šesti měsíců

- (8) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

- (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 odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

- (10) 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.
- (11) 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 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Článek 5 – Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství a jehož prostřednictvím uplatňují vlastníci své právo rozhodovat o záležitostech Společenství. Právo účastnit se jednání a rozhodování shromáždění má každý vlastník nebo jeho zástupce, vybavený písemnou plnou mocí. Jednání se mohou dále účastnit i osoby pozvané výborem Společenství (např. správce).
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) volbě a odvolání členů výboru, pověřeného vlastníka, popřípadě členů dalších orgánů Společenství,
 - d) 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,
 - e) změně účelu užívání Domu, změně Domu, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí Domu,
 - f) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření Společenství a správě Domu; pokud je správa Domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce 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
 - h) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,

- 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 o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti Společenství podle zákona o vlastnictví bytů, 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 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření Společenství,
 - n) pravidlech pro užívání společných částí Domu,
 - o) schvalování rozpočtu Společenství,
 - p) dalších záležitostech Společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů Společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) 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 30 dnů od doručení této žádosti.
- (5) 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. Jímí zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům Společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství.
- (7) 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.

- (8) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (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 neurčují jinak. Pokud se nesejde na řádně svolaném shromáždění tolik členů, aby shromáždění bylo usnášeníschopné, svolá výbor do 30 dnů náhradní shromáždění. Pro schopnost usnášení náhradního shromáždění odpadá podmínka přítomnosti členů Společenství s nadpoloviční většinou hlasů.
- (10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech Domu; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (11) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po opětovném projednání věci, o níž bylo hlasováno hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost 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 do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (12) Dvoutřetinové / tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 2 písm. c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření Společenství.
- (13) K přijetí usnesení o změně účelu užívání Domu a o stavební změně Domu, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí Domu, je zapotřebí souhlasu všech členů Společenství, pokud není dále uvedeno 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.
- (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů Společenství.

- (16) Tvoří-li Společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů Společenství.
- (17) 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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (19) Ustanovení odstavce 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.
- (20) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů nebo těchto stanov potřebný souhlas všech členů Společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy Společenství také mimo schůzi shromáždění, a to písemně na jedné či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů Společenství.
- (21) V období mezi shromážděními může v odůvodněných případech požádat Výbor Společenství o souhlas členů tzv. korespondenční formou, a to písemně na jedné nebo na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů Společenství. V takovémto případě je k přijetí usnesení zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů, přičemž rozhodující je velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech Domu.

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 o vlastnictví bytů 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 písemný právní úkon, který 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 odvolávání shromážděním. 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 nebo ústním prohlášením učiněným vůči ostatním členům výboru. Nevyplyvá-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 alespoň 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 právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- (9) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemků a dalších činností Společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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 závěrku 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.

(10) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony 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) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

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

Článek 7 – Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu Společenství v rozsahu stanoveném c čl. 6 stanov.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem Společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru; této odpovědnosti se zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

Článek 8 – Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. IV odst. 1 písm. c)]. Ve Společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Článek 9 – 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 právních úkonů, 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 nebo pověřenému vlastníkovi.

Článek 10 – 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. 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) 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 Domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) 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 uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.
- (5) 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 o vlastnictví bytů.
- (6) 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.

Článek 11 – 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 má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 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.
- (2) Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu Domu a Pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

- e) 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 zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech Domu 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 nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství podle čl. X odst. 4 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 nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravy bytové 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 bytové jednotky je také neprodleně povinný informovat svého nájemce nebo podnájemce o povinnosti se řídit při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy, stanovami společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. V případě vzniku škod vzniklých nesprávným užíváním společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu nájemcem nebo podnájemcem, za jejich odstranění (zejména finančně) odpovídá majitel bytové jednotky.

Článek 12 – 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 zákona o vlastnictví bytů 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 zákoně o vlastnictví bytů 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 je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (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) Případný zisk z hospodaření Společenství může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu shromáždění členů Společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech Domu.

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) platí členové Společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem Společenství na účet Společenství [čl. V, odst.2, písm. g) a h)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem

rozúčtování [čl. V, odst. 2, písm. i)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 5 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu Domu a Pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření Společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- (4) Příspěvky na správu Domu a Pozemku, příspěvky do fondu oprav, zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu se platí pro byt a garáž (garážové stání) pravidelně vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
- (5) Je-li člen Společenství v prodlení s platbou více než jeden měsíc, je výborem upomínán, při delším prodlení i opakovaně. **Za první upomínku (zaslanou emailem a standardní zásilkou 30 dní po splatnosti) zaplatí člen Společenství poplatek 500 Kč, za druhou upomínku (zaslanou emailem a doporučenou zásilkou 60 dní po splatnosti) poplatek 1.000 Kč. Za třetí upomínku (zaslanou emailem a doporučenou zásilkou 90 dní po splatnosti) poplatek 2.000 Kč.** Takto získané prostředky budou vloženy do fondu oprav Společenství. Navíc člen Společenství, který je v prodlení s platbou, hradí veškeré další výdaje vzniklé s vymáháním a s přípravou vymáhání dlužné částky (právní konzultace a právní pomoc, výdaje při přípravě soudních žalob, náklady na exekuci apod.).
- (6) 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 14 – Závěrečná ustanovení

- (1) 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) Součástí těchto stanov je příloha A – *Seznam členů Společenství ke dni schválení stanov*. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona o vlastnictví bytů a podle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy Společenství vlastníků jednotek.

Tyto stanovy Společenství vlastníků jednotek 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 23.4.2014.

Seznam členů

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

(příloha A ke stanovám)