

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ -----

1.1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy jediného objektu, který je tvořen domem č.p. 687

(společně dále jen jako „Dům“) a pozemků, na kterých je objekt umístěn, parc. č. st 712

(společně dále jen jako „Pozemek“), vše v obci Jesenice, katastrální území Jesenice u Prahy, zapsáno na LV 1504

1.2. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „Jednotky“). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě. -----

II. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ -----

2.1. Název Společenství: **Společenství pro dům V Lázních 687, Jesenice**

2.2. Sídlo Společenství: Jesenice, V Lázních 687, PSČ 25242

III. PŘEDMĚT ČINNOSTI -----

3.1. Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. -----

3.2. Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech členů Společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. Společné části Domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek v Domě společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání jeho Jednotky. Společné části Domu jsou definovány v prohlášení vlastníka Domu, popřípadě blíže označeny v nařízení vlády č. 366/2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. -----

3.3. Správou domu se rozumí zajišťování: -----

3.3.1 provozu, údržby, oprav Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly způsobilé k jejich řádnému užívání členy Společenství a k řádnému užívání Jednotek v Domě,

3.3.2 provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí Domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, --

3.3.3 úklidu, údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí a prostor Domu, včetně havarijní údržby, -----

3.3.4 revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zabezpečení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, plynu, odvodů odpadních vod, vzduchotechniky, výtahu, výměníkůvých stanic, a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu, -----

3.3.5 údržby pozemku, -----

3.3.6 pojištění Domu -----

3.3.7 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 Domu. -----

3.3.8 zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemku z jiných právních předpisů, -----

3.3.9 stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a náklady spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu, popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány, vedení evidence těchto záloh, příspěvků a nákladů, které jsou těmito prostředky hrazeny, a jejich vyúčtování členům Společenství, -----

3.3.10 zřízení a následné vedení účtu Společenství u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství, -----

3.3.11 vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, a vedení přehledu nákladů a výnosů Domu v jednotlivých účetních obdobích, -----

3.3.12 vedení seznamu členů Společenství, -----

3.3.13 uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům Jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků Jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami, -----

3.3.14 činností spojených s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům Jednotek v Domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----

3.3.15 výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek. -----

3.3.16 dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu. -----

3.4. V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o: -----

3.4.1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----

3.4.2. dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním Jednotek (nejde o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo). Jedná se zejména o dodávky vody, odvodu odpadních vod, dodávky, energií, odvozu komunálního odpadu, signálu ze společné televizní antény, apod.). -----

3.4.3. pojištění Domu, -----

3.4.4. nájmu společných částí domu, -----

3.4.5. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení. -----

3.5. V souvislosti se smlouvami uvedenými výše v tomto článku Společenství zajišťuje vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, a dále zajišťuje kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb. -----

3.6. V rámci svých činností Společenství dále zajišťuje zejména: -----

3.6.1 včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství, -----

3.6.2 řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky Jednotek, -----

3.6.3 plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Orgány Společenství jsou: -----

- 1) shromáždění, -----
- 2) výbor Společenství (dále jen „výbor“) -----

4.1. SHROMÁŽDĚNÍ -----

4.1.1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tedy všichni vlastníci Jednotek v Domě. -----

4.1.2. Do výlučné působnosti shromáždění patří: -----

4.1.2.1 schválení a změna stanov, -----

4.1.2.2 schválení či změna prohlášení vlastníka Domu o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám, -----

4.1.2.3 volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce, -----

4.1.2.4 rozhodnutí o zřízení dalších orgánů Společenství, určení jejich práv a povinností, volba a odvolávání členů těchto orgánů a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce, -----

4.1.2.5 schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu pro příští období a způsobu jejich placení a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů uskutečňovaných jménem Společenství, schválení plánu hospodaření pro příští období, -----

4.1.2.6 schválení služeb spojených s užíváním Domu a Pozemku a určení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb a nákladů na správu Domu a Pozemku na Jednotky, -----

4.1.2.7 rozhodování o: -----

4.1.2.7.1. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----

4.1.2.7.2. změně účelu užívání Domu nebo Jednotky, -----

4.1.2.7.3. změně podlahové plochy Jednotek, -----

4.1.2.7.4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek, -----

4.1.2.7.5. změně spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku (viz definice spoluvlastnického podílu v bodě 5.2.2 těchto Stanov), -----

4.1.2.7.6. o změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky, -----

4.1.2.7.7. o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, převyšují-li náklady částku 80.000,- Kč, -----

4.1.2.8. udělování předchozího souhlasu k: -----

4.1.2.8.1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitého či movitého majetku Společenství nebo k jinému nakládání s nimi, pokud hodnota převyší částku 80 000,- Kč, -----

4.1.2.8.2. uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4.1.2.8.3. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Společenství, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí, -

4.1.2.9. schválení či změna osoby, která bude zajišťovat činnosti správy Domu a Pozemku, včetně schválení uzavření, ukončení či změn smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činností s touto osobou, -----

4.1.2.10. rozhodovat o pravidlech pro užívání Domu a Pozemku, jejichž dodržování zajišťuje výbor, -----

4.1.2.11. rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. ----

4.1.3. Shromáždění svolává výbor nejméně jednou za rok. Výbor také svolá shromáždění, pokud o to požádají vlastníci Jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak výbor neučiní, mohou tito navrhovatelé svolat shromáždění sami na náklad Společenství. -----

4.1.4. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která je vyvěšena na informační nástěnce Domu, popřípadě také na jeho webových stránkách a vložena do poštovních schránek všech Jednotek v Domě. V pozvánce musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojuje informace o tom, kde se může člen Společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání. Podklady pro jednání připravuje výbor nebo jiný svolavatel. -----

4.1.5. Otázky, které nebyly na pořadu jednání shromáždění (tj. nebyly uvedené v pozvánce) lze projednat pouze tehdy, jsou-li na shromáždění přítomni všichni vlastníci Jednotek a pokud s projednáním všichni vlastníci Jednotek souhlasí. -----

4.1.6. Kdo shromáždění svolá, může ho odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se na shromáždění dostaví podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----

4.1.7. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----

4.1.8. Shromáždění rozhoduje veřejným hlasováním. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku. Členové

Společenství, kteří jsou spoluvlastníky Jednotky, mají společně jeden hlas. Člen se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, která musí být předložena Společenství před konáním shromáždění. -----

4.1.9. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů, hlasování se již dále neopakuje. -----

4.1.10. Každý člen Společenství je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění. -----

4.1.11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů. Zápis dále musí obsahovat námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří 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 a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství. -----

4.1.12. 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. -----

4.1.13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl. -----

4.1.14. Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí. -----

4.1.15. Výbor může zorganizovat hlasování všech členů Společenství mimo shromáždění písemnou formou. Návrh na takové hlasování musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné členům Společenství k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování členem Společenství.

Návrh hlasování musí být doručen všem členům Společenství, přičemž za doručení se považuje vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě nebo jiná forma doručení. -

4.1.16. Rozhodnutí písemného hlasování se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství. K platnosti hlasu je třeba písemné vyjádření člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, které je doručeno nebo předáno výboru Společenství. Pokud se mění všem vlastníkům velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a Pozemku nebo se mění poměr výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech Domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

4.1.17. Výsledek písemného hlasování oznámí výbor písemnou formou všem členům Společenství, a pokud bylo usnesení přijato, zašle jim jeho úplné znění. Doručuje se formou vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě. -----

4.2. VÝBOR -----

4.2.1. Výbor je výkonným i statutárním orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výbor připravuje podklady pro jednání Shromáždění, které výbor svolává nejméně jednou za rok. -----

4.2.2. Výbor je voleným orgánem, má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění. -----

4.2.3. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná. Členem výboru může být také právnická osoba, pokud zástupce právnické osoby splňuje podmínku uvedenou v předcházející větě, tj. je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávný a bezúhonný. Členem výboru nemůže být osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem výboru nebo jiného orgánu Společenství, vyjma shromáždění. Pro zástupce právnické osoby platí toto pravidlo obdobně. -----

4.2.4. Návrh kandidáta výboru předkládají členové SVJ. Nenavrhnou-li členové kandidáta nejpozději před zahájením shromáždění, na kterém se má konat volba tohoto člena výboru, navrhne kandidáta výbor. -----

4.2.5. Funkční období členů výboru činí 5 let; člen výboru může být zvolen opakovaně. Členství ve výboru začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, nebo zánikem jeho členství ve Společenství. -----

4.2.6. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná na své schůzi shromáždění a zvolí na jeho místo nového člena výboru, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení výboru. -----

4.2.7. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán shromážděním, pokud závažným způsobem nebo opakovaně poruší své povinnosti, nebo pokud je neomluveně nečinný po dobu nejméně 3 měsíců. Jeho funkce končí dnem, kdy byl z funkce odvolán. -----

4.2.8. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu. Za výbor jednají navenek a podepisují kteříkoli dva členové výboru. Veškeré úkony, které činí tito dva členové,

musí být předem schváleny výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce. ---

4.2.9. Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby. Místopředseda svolává a řídí jednání výboru, pokud tak neučiní z jakýchkoliv důvodů předseda výboru. Na schůzích výboru jsou projednávány aktivity Společenství od minulé schůze, připomínky členů a schvalovány návrhy dalších úkonů Společenství. -----

4.2.10. Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. -----

4.2.11. Z každého jednání výboru musí být pořízen zápis, který vyhotoví předseda výboru nebo jím pověřený člen do 30 dnů od konání výboru. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, případné námitky členů výboru proti usnesení výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování, prezenční listinu jako přílohu.

4.2.12. Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobí Společenství nebo jeho jednotlivým členům porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, resp. jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z něhož vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v příslušném zápise z jednání výboru. 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, výjma zmocnění jiného člena výboru, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval. -

4.2.13. Členům výboru může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním. -----

4.2.14. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména: -----

4.2.14.1. zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech Správy Domu a Pozemku, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, -----

4.2.14.2. plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost, -----

4.2.14.3. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává ho, předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a účetní závěrku, 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, -----

4.2.14.4. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek, -----

4.2.14.5. odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----

4.2.14.6. zřizuje a následně vede účet Společenství u banky a hospodaří se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství s péčí řádného hospodáře, -----

4.2.14.7. zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam členů Společenství,

4.2.14.8. stanovuje a sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh určených na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a výši zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku, ----

4.2.14.9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----

4.2.14.10. kontroluje plnění povinností jednotlivými členy Společenství, -----

4.2.14.11. zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství, -----

4.2.14.12. zajišťuje nahlížení do písemností Společenství jeho členy, vypracovává na jejich žádost výpisy či opisy z písemností, -----

4.2.14.13. rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, nepřevyšují-li náklady částku 80.000,- Kč. Výbor nesmí rozdělit předmět zakázky tak, aby tím došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené ve stanovách. -----

4.2.14.14. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitého i movitého majetku Společenství, nebo o jiném nakládání s nimi, pokud hodnota nepřevyší částku 80 000,- Kč.

4.2.15. Výbor jako statutární orgán Společenství zejména: -----

4.2.15.1. v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy, -----

4.2.15.2. zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv se třetími stranami a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, k náhradě vzniklé škody, či k vymáhání jiného plnění třetích stran, ---

4.2.15.3. jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství, ---

4.2.15.4. plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku Společenství vlastníků jednotek. -----

V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

5.1. VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ -----

5.1.1. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v Domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k Jednotce. -----

5.1.2. 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společný zástupce má zejména právo hlasovat na schůzi shromáždění s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnického podílu spoluvlastníků či manželů na společných částech Domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Pokud se spoluvlastníci neshodnou na jednotném rozhodnutí pro hlasování v konkrétním případě, považuje se jejich hlasování v tomto konkrétním případě jako by se zdrželi hlasování. -----

5.1.3. Výbor vede seznam členů Společenství, každého člena zapíše neprodleně poté, kdy člen oznámí Společenství prokazatelně nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se výbor dozví o jeho vlastnictví Jednotky jinak. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu i doručovací adresy též váha hlasu při hlasování na shromáždění. -----

5.1.4. Vlastník Jednotky je povinen do 1 měsíce od nabytí vlastnictví Jednotky v Domě oznámit výboru nabytí svého vlastnictví spolu s údaji uvedenými v odst. 5.1.3. -----

5.1.5. Členství ve Společenství zaniká: -----

5.1.5.1. převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky, -----

5.1.5.2. úmrtím člena Společenství - fyzické osoby, -----

5.1.5.3. zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví, -----

5.1.5.4. zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství, -----

5.1.5.5. dalším způsobem, pokud to stanoví zákon. -----

5.1.6. Společné členství spoluvlastníků zaniká a mění se na členství jednoho ze spoluvlastníků dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství oznámit výboru Společenství do 1 měsíce od změny vlastnictví. -----

5.2. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ -----

5.2.1. Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka Jednotky, spoluvlastníka společných částí Domu a Pozemku, a práva a povinnosti člena Společenství uvedená v příslušných právních předpisech a těchto stanovách. -----

5.2.2. Každý člen Společenství má podíl na společných částech Domu a na souvisejícím Pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho Jednotky na podlahové ploše všech Jednotek v Domě (dále jen „spoluvlastnický podíl“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv člena Společenství na shromáždění, podíl na hospodaření Společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky Společenství. -----

5.2.3. Člen Společenství je oprávněn: -----

5.2.3.1. svobodně užívat svoji Jednotku i společné části Domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky v Domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit či poškodit společné části Domu, -----

5.2.3.2. účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----

5.2.3.3. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----

5.2.3.4. volit a být volen do orgánů Společenství, -----

5.2.3.5. předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----

5.2.3.6. obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a společných částí Domu a na správu Domu a Pozemku a vrácení případných přeplatků, -----

5.2.3.7. 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, -----

5.2.3.8. nahlížet do ostatních dokumentů Společenství, seznámit se s roční účetní závěrkou před jejím projednáním na shromáždění, s přehledem skutečně vynaložených nákladů za uplynulý rok a s návrhem finančního plánu hospodaření na následující rok. -----

5.2.4. Člen Společenství je povinen: -----

5.2.4.1. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství, -----

5.2.4.2. řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----

5.2.4.3. udržovat svoji Jednotku i společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý vzhled Domu a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů. -----

5.2.4.4. od okamžiku vzniku jeho členství se řídit stanovami Společenství a dalšími pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí a prostor Domu. Je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své Jednotky či Domu. -----

5.2.4.5. 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. Pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke sjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit. V případě havárie je člen Společenství povinen odstranit závady a poškození neprodleně, -----

5.2.4.6. pokud upravuje stavebně svoji Jednotku či společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, a v případě změny společné části Domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu výboru, popřípadě shromáždění Společenství. Dále je povinen umožnit přístup do Jednotky či společné části Domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci Společenství k ověření, zda stavební úpravy Jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory Domu či jiné jednotky v Domě nebo zda stavební úpravy společné části Domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění Společenství. V případech, kde to stanoví právní předpis, je člen Společenství oprávněn provádět úpravy Jednotky či společných částí Domu jen se souhlasem členů Společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy Společenství, -----

5.2.4.7. je povinen se zdržet všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu či Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud to bude třeba, je povinen umožnit přístup do své Jednotky osobě pověřené Společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií,

5.2.4.8. neprodleně upozornit výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí Domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů členů Společenství či Společenství jako celku, a podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škody, a to jak vůči členům Společenství, tak vůči třetím osobám, -----

5.2.4.9. hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a příspěvek dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku, -----

5.2.4.10. hradit v určených termínech nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh a příspěvku dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku, -----

5.2.4.11. nahlásit výboru do 1 měsíce změnu doručovací adresy, osoby užívající jednotku či jiných údajů vedených v evidenci Společenstvím u jednotlivých členů či Jednotek. -----

5.2.5. Soud může nařídit prodej Jednotky toho člena Společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů Společenství. -----

5.2.6. Za hrubé a závažné porušení povinností člena Společenství je považováno chování člena kdy: -----
je v prodlení s: -----

5.2.6.1. úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby, -----

5.2.6.2. jakoukoliv Platbou, nebo i částí Platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců, -----

5.2.6.3. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení, a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnaní dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky Jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků. -----

5.3. HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM

5.3.1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku. -----

5.3.2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám, pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek. -----

5.3.3. Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. -----

5.3.4. Společenství je oprávněno pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku, k čemuž mu tímto členové Společenství udělují svůj souhlas. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku. -----

5.3.5. Výbor může činit právní úkony týkající se nabývání, zcizování, pronajímání či zatěžování majetku Společenství pouze do hodnoty 250.000,- Kč, nad tuto hodnotu musí být úkony schváleny shromážděním, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----

5.3.6. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku. -----

5.3.7. Jednotlivé náklady Společenství za služby spojené s užíváním jednotek jsou rozdělovány mezi členy Společenství v souladu s platnou právní normou a usnesením orgánů Společenství. -----

5.3.8. Náklady Společenství za služby související s provozem společných částí Domu a Pozemku (např. náklady kanceláře výboru), výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Domu a Pozemku jsou rozdělovány mezi členy Společenství podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu. -----

5.3.9. Společenství může rozhodnout o pověření jiné osoby zajišťováním činností uvedených v odst. 5.3.1 a 5.3.4 až 5.3.7 (správce), dle čl. VI těchto stanov. -----

5.3.10. Členové Společenství jsou z právních úkonů týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách Domu a Pozemku. -----

VI. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM

6.1. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----

6.2. Smlouva se správcem musí obsahovat: -----

6.2.1. vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----

6.2.2. povinnost správce předkládat výboru a následně shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním Jednotek a nákladů na správu Domu a Pozemku a výše, návrhy na rozúčtování nákladů na služby a na správu Domu a pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství, -----

6.2.3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----

6.2.4. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud bude správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----

6.2.5. povinnost správce předložit jednou ročně výboru a následně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí Domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----

6.2.6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru a následně shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti, -----

6.2.7. další náležitosti stanovené shromážděním nebo výborem, -----

6.2.8. pravidla po nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu Společenství. -----

6.3. Výběr správce a zásadní ustanovení smlouvy se správcem nebo jejich změny schvaluje Shromáždění vlastníků jednotek. Smlouvu se správcem uzavírá výbor Společenství. -----

6.4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 6.1 až 6.3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov. -----

VII. ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU

7.1. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM JEDNOTEK -----

7.1.1. Člen Společenství je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami Společných částí Domu a Pozemku, ve výši stanovené shromážděním Společenství v souladu s těmito Stanovami a platnou právní normou. Stanovené platby jsou splatné vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za který se hradí, a to na účet Společenství, pokud výbor nestanoví jinak. V případě prodlení člena Společenství s úhradou příspěvku je člen povinen uhradit Společenství úrok z prodlení v zákonné výši za každý započatý den prodlení a dále úhradu nákladů souvisejících s uplatněním pohledávky ve výši dle prováděcího předpisu k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. -----

7.1.2. Výbor vypracovává jednou ročně po skončení účetního období zprávu o hospodaření a předkládá ji ke schválení shromáždění. Nevyčerpané zůstatky zálohové platby na provoz, údržbu a opravy společných částí domu se převádějí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak. -----

7.1.3. Výbor nebo správce Domu jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Jednotky. Úhrada přeplatků či nedoplatků je splatná v termínu uvedeném ve vyúčtování. Vyúčtování se považuje za doručené okamžikem jeho vhození do poštovní schránky příslušné Jednotky v Domě. V případě prodlení člena Společenství s úhradou zálohy nebo ročního vyúčtování je člen povinen uhradit Společenství úrok z prodlení v zákonné výši za každý započatý den prodlení a dále úhradu nákladů souvisejících s uplatněním pohledávky ve výši dle prováděcího předpisu k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále v plné výši náklady právního zastoupení Společenství ve věci vymáhání jeho dlužných částek. -----

7.1.4. Došlé platby od členů Společenství se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány. -----

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1. Právní vztahy neupravené těmito Stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR. -----

8.2. Tato verze stanov byla schválena ustavujícím Shromážděním vlastníků konaným dne 10.11.2016 -----

Stanovy

Společenství pro dům V Lázních 687, Jesenice

10.listopadu 2016

