STANOVY
Společenství vlastníků Otradovická 735, 736, Praha 4
(dále jen „společenství vlastníků“)

ČÁST I.
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.
Základní ustanovení

1) Společenství vlastníků je právnická osoba, která vznikla na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (dále jen „**zákon o vlastnictví bytů**“), za účelem zajišťování správy bytových domů č.p. 735 a č.p. 736, které tvoří součást pozemků p.č. 580/4 a p.č. 580/5 zapsaných v obci Praha, části obce Kamýk, k.ú. Kamýk na LV 276 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**dům**“) a za účelem správy shora uvedených pozemků (dále jen „**pozemky**“); při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2) Vlastnické právo k jednotkám v domě nabyli všichni vlastníci podle zákona o vlastnictví bytů, tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu (dále jen „**jednotka**“).
3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, na základě kterého se společenství vlastníků zaváže podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit nebo zajistit dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
5) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.

Čl. II.
Název a sídlo

1) Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků Otradovická 735, 736, Praha 4.
2) Sídlo společenství vlastníků se nachází na adrese Otradovická 736/21, 142 00 Praha 4.

ČÁST II.
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III.
Správa domu a pozemku

1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. 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 domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
3) V rámci zajišťování správy domu je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy, a to zejména k zajištění
    a. správy domu a pozemku;

b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo;
c. pojištění domu a majetku společenství vlastníků;
d. nájmu společných částí domu;
e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat (domovní kotelny, výměníkové -předávací-stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení).

4) Společenství vlastníků zajišťuje kontrolu plnění smluv uzavřených podle předchozího odstavce a vymáhá nároky vyplývající z jejich porušení.

Čl. IV.
Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

1) Společenství vlastníků zajišťuje správu domu a pozemku z hlediska provozního a technického zejména v následujícím rozsahu:
   a. provoz a údržba za účelem zajištění provozuschopného chodu
      i. společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka a pozemků, jsou-li ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,
      ii. technických zařízení domu a společných částí technických sítí,
      iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části domu na vlastní náklady;
   b. opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání;
   c. revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, rozvodů tepla, plynu, elektrické energie, telekomunikačního zařízení, tepla a teplé vody, pitné vody a odpadních vod, hromosvodů, radiátorů ústředního topení, vzduchotechniky, výtahů, systému k příjmu a rozvodu televizního, rozhlasového a satelitního signálu, sdělovacích zařízení a jiných zařízení společných částí domu podle technického vybavení domu;
   d. zajišťování a revize protipožárního zabezpečení domu a jeho opravy;
   e. údržba přístupových cest na pozemku a k domu.
2) Při zajišťování správy domu je společenstvím vlastníků pověřená osoba oprávněna uplatnit právo vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky svou jednotku upravuje stavebně, a v odůvodněných případech požadovat předložení stavebnětechnické dokumentace k takovým úpravám jednotky, pakliže je stavební dokumentace zákonem vyžadována, za účelem posouzení bezpečnosti ve společných částech domu a kontroly, zda nehrozí či nedochází k poškození nebo změnám společných částí budovy, a vlastník je povinen v takovém případě přístup pověřené osoby do jednotky za účelem kontroly bezodkladně umožnit.

Čl. V.
Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

1) Společenství vlastníků vykonává činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností zejména v následujícím rozsahu:
   a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z obecně závazných právních předpisů;
   b. zajišťování vymáhání plnění povinností členů společenství vlastníků, vybírání a vymáhání plateb od členů společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě dalších peněžních prostředků, které jsou z rozhodnutí členů společenství vlastníků vybírány, a případně dalších plateb na činnosti uvedené v Čl. VI. stanov;
   c. zajišťování vedení příslušné evidence plateb členů společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě dalších finančních prostředků, které jsou podle předchozího odstavce či z rozhodnutí členů společenství vlastníků vybírány;

d. stanovení a vybírání předem určených peněžních prostředků od členů společenství za účelem úhrady nákladů na správu domu a pozemku a záloh na úhradu služeb (dále jen „**zálohy**“), a to zejména za dodávky tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod, dodávky elektřiny, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu (dále jen „**služby**“), a jejich vyúčtování a vypořádání;
e. stanovení rozúčtování cen služeb podle předchozího odstavce mezi členy společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování takto přijatých plnění;
f. zajištění vedení příslušné evidence nákladů na služby a jejich úhrad včetně jejich vyúčtování;
g. zajištění pojištění domu a majetku společenství vlastníků;
h. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a ostatních nákladů týkajících se domu a pozemků;
i. zřízení a zajišťování řádného vedení bankovního účtu a spravování peněžních prostředků vlastníků jednotek svěřeních společenství vlastníků za účelem úhrady nákladů spojených se správou domu a pozemku s povinností pověřených osob vykonávat při správě těchto prostředků povinnosti v souladu s pokyny členů společenství vlastníků s péčí řádného hospodáře;
j. zajišťování vedení účetnictví společenství vlastníků, zpracování a podání daňových přiznání;
k. zajišťování pronájmu společných částí domu včetně vybírání plateb nájemného, vedení příslušné evidence, vymáhání plateb, vyúčtování a vypořádání mezi členy společenství vlastníků;
l. vedení seznamu členů společenství vlastníků;
m. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou členům společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
n. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vlastníků vyplývajících ze zákona, z ustanovení těchto stanov či usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
o. uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

2) Společenství vlastníků dále zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství vlastníků včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
3) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
   a. jméno a příjmení,
   b. datum narození,
   c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo,
   d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen „**korespondenční adresa**“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
   e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
   f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
4) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v Čl. IX odst. 1) písm. e stanov.
5) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků písemně prokazatelně oznámí nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
6) Každý člen, a to i bývalý, obdrží ke své písemné žádosti od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů společenství vlastníků obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

7) Seznam členů společenství vlastníků může být uveřejněn pouze se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni, bez tohoto souhlasu je zveřejnění seznamu třetím osobám vyloučeno. Při uveřejnění neúplného seznamu členů z něho musí být patrné, že je neúplný.

Čl. VI.
Změny společných částí domu

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

Čl. VII.
Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2) Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
    a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
    b. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a se zálohami na úhradu cen služeb včetně jejich evidence,
    c. povinnosti správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému k jejich schválení podle těchto stanov, pokud byl správce písemně zmocněn k jejich uzavírání,
    d. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu účtů, o stavu peněžních prostředků svěřených ke správě jednotlivými členy sdružení a stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
    e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
    f. další náležitosti stanovené shromážděním.
3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění.
4) Správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku; uzavřením smlouvy se správcem a výkonem povinností správce podle předchozích odstavců nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků o záležitostech, o kterých jim podle zákona náleží rozhodnout.

ČÁST III.
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII.
Obecná ustanovení

1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo, a vzniká
    a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy osoby (fyzické nebo právnické) nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, nebo
    b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
2) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Společní členové jsou povinni určit a písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti člena společenství vlastníků vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni společenství vlastníků bezodkladně

doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se na společném zástupci nedohodnou, jsou povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

3) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
4) Při převodu vlastnického práva člena společenství vlastníků k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Převádí-li člen vlastnické právo k jednotce, společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti člena společenství vlastníků vyhotovit tomuto členovi potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství vlastníků.
5) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové společenství vlastníků mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství vlastníků – s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
6) Seznam členů společenství vlastníků s váhou jejich hlasu při hlasování na shromáždění, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství vlastníků, tvoří přílohu těchto stanov. Do evidence členů společenství vlastníků, kterou společenství vlastníků vede, se zapisuje kromě jednoznačné identifikace vlastníka jednotky i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu (př. kontaktní adresa, telefon, email). V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí veškeré změny údajů týkajících se člena společenství vlastníků.

Čl. IX.
Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1) Člen společenství vlastníků má práva stanovená obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a v rozhodnutí orgánů společenství vlastníků, a to zejména právo:
    a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
    b. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo jeho zasedání,
    c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
    d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty k činnosti společenství vlastníků a k odstraňování nedostatků v činnosti společenství vlastníků,
    e. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených společenstvím vlastníků ve věcech správy, do účetní evidence, účetních dokladů společenství vlastníků a seznamu členů společenství vlastníků. Vzhledem k administrativnímu zajištění dokladů lze nahlížení realizovat po předchozí domluvě s výborem nejdříve po deseti (10) pracovních dnech ode dne doručení písemné žádosti se seznamem dokladů vyžadovaných k nahlédnutí, pakliže nebudou doklady připraveny dříve;
    f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění a schůze výboru, jakož i podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství vlastníků; vzhledem k administrativnímu zajištění dokladů lze nahlížení realizovat po předchozí domluvě s výborem nejdříve po deseti (10) pracovních dnech ode dne doručení písemné žádosti se seznamem dokladů vyžadovaných k nahlédnutí, pakliže nebudou doklady připraveny dříve,
    g. žádat výbor vlastníků o sdělení jména a příjmení a kontaktních údajů člena společenství vlastníků nebo nájemce jednotky v domě,
    h. obdržet včasné vyúčtování skutečné výše nákladů spojených se správou domu a záloh na úhradu cen jednotlivých služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, které počíná vždy 1. ledna a končí 31. prosince kalendářního roku, za uplynulý kalendářní rok,
    i. obdržet přeplatek na zálohách na úhradu cen poskytnutých služeb nejpozději do tří měsíců po uplynutí lhůty pro poskytnutí vyúčtování podle předchozího odstavce,

j. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části domu, aniž by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv či ohrozil, změnil nebo poškodil společné části domu,
k. přístupu do členské sekce webových stránek společenství vlastníků na www.otradovicka.cz, které mj. slouží jako elektronická domovní vývěska a archiv dokumentů společenství vlastníků; přístup bude na žádost člena společenství vlastníků zřízen výborem.

2) Člen společenství vlastníků má povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a v rozhodnutí orgánů společenství vlastníků, a to zejména povinnost
a. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
b. včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
c. včas hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a uhradit nedoplatek na zálohách na úhradu cen poskytnutých služeb nejpozději do tří (3) měsíců po uplynutí lhůty pro poskytnutí vyúčtování podle ustanovení Čl. IX. odst. 1) písm. h,
d. řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu pravidly pro jejich užívání obsaženými v těchto stanovách, domovním řádu, pokud bude přijat, a v usnesení orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s těmito stanovami a obecně závaznými předpisy, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
e. řídit se pravidly pro správu domu a pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s těmito stanovami a obecně závaznými předpisy,
f. udržovat jednotku a společné části domu tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se jednání, jímž by omezoval ostatní členy společenství vlastníků v nerušeném užívání jednotek a společných částí domu, ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků jednotek v domě, ohrožoval, změnil nebo poškodil společné části domu a v případech stanovených obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami provádět stavebnětechnické úpravy jednotky, kterými by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práv užívat jednotku anebo by ohrozil anebo změnil společné části domu, pouze se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
g. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu, jakož i plněné povinností člena podle těchto stanov osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky,
h. oznámit společenství vlastníků ve lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, v němž skutečnost nastala:
    i. nabytí vlastnického práva k jednotce,
    ii. svoji korespondenční adresu, e-mail, telefonní číslo a jméno, příjmení, adresu, telefonní číslo a e-mail osoby, která byt užívá, neužívá-li byt člen společenství vlastníků,
    iii. jména, příjmení, adresy trvalého pobytu nájemců jednotky,
    iv. jména, příjmení, adresy trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,
    v. číslo svého bankovního účtu,
    vi. jakoukoliv změnu údajů uvedenou v předchozích bodech i. – v.,
i. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo je způsobily osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo jednotky,
j. umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
k. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky, nebo společné části domu, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky

prováděna uvnitř jednotky nebo společné části domu, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků,

l. umožnit společenství vlastníků a jím pověřeným osobám bezodkladně přístup do jednotky na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, a to i opakovaně,
m. umožnit společenství vlastníků a jím pověřeným osobám přístup do jednotky na základě předchozí výzvy společenství vlastníků, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, údržby, opravy nebo jiné změny ostatních jednotek nebo domu; nejde-li o havarijní nebo obdobný stav, činí takovou výzvu písemně výbor alespoň tři (3) dny předem,
n. předat společenství vlastníků k rukám výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
o. oznamovat společenství vlastníků veškeré skutečnosti potřebné pro výkon řádné správy domu,
p. oznámit výboru vlastníku svou nepřítomnost v jednotce, která má být delší než dva (2) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li to v souladu s podmínkami těchto stanov zapotřebí. Nebude-li člen mít takovou osobu, označí jakéhokoliv člena společenství vlastníků a neoznačí-li takového člena, bude takovou osobou předseda výboru společenství vlastníků,
q. oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne vzniku takové změny nebo skutečnosti,
r. seznamovat se pravidelně s obsahem členské sekce webových stránek společenství vlastníků na www.otradovicka.cz, domovní vývěsky, řádně přijímat poštu na uvedené korespondenční a doručovací e-mailové adrese.

3) Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči výboru a při zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči tomuto shromáždění.
4) V souvislosti s výkonem práva člena společenství vlastníků nahlížet do dokumentů dle ustanovení Čl. IX odst. 1) písm. e a písm. f stanov má člen právo pořídit si jejich fotokopii, nikoliv vyžadovat jejich vydání. Nahlížet může člen zejména při zasedání výboru a bezprostředně před ním a po něm. V jiných časech výbor dle svých časových možností žádosti buď vyhoví nebo ji odmítne, případně navrhne jiný termín.

Čl. X.
Zánik členství ve společenství vlastníků

1) Členství ve společenství vlastníků zaniká
   a. převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce,
   b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
   c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupce,
   d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
   e. dalším způsobem, stanoví-li tak zákon.
2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit výboru.

ČÁST IV.
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI.
Společná ustanovení

1) Orgány společenství vlastníků jsou:
   a. shromáždění,
   b. výbor,
   c. kontrolní komise.

Čl. XII.
Shromáždění

1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou e-mailovou adresu, nebyla-li sdělena, na korespondenční adresu a v případě, že nebyla sdělena ani korespondenční adresa, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v rámci členské sekce webových stránek společenství vlastníků na www.otradovicka.cz a v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti (15) kalendářních dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde svolavatel umožní každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování, na základě plné moci s úředně ověřeným podpisem. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve.
6) Do působnosti shromáždění patří:
    a. změna stanov,
    b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
    c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
    d. volba a odvolávání členů kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn
    e. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
    f. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
    g. rozhodování
        i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
        ii. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
        iii. o změně podlahové plochy jednotky,
        iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
        v. o změně podílu na společných částech domu,
        vi. o změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
        vii. o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady částku stanovenou v Čl. XIII. odst. 12) stanov,
    h. udělování předchozího souhlasu,
        i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v Čl. XIII. odst. 12) stanov,
iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

i. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
j. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
8) K přijetí rozhodnutí o volbě členů výboru je zapotřebí souhlasu většiny hlasů všech členů společenství vlastníků.
9) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o
    a. změně stanov,
    b. změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
    c. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    d. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru na náklady spojené se správou domu,
    e. změně způsobu rozúčtování nákladů na služby,
    f. rozdělení zisku z hospodaření společenství vlastníků.
10) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství vlastníků rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
11) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda zasedání vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen v pozvánce, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
12) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti (30) kalendářních dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
    a. kdo zasedání svolal,
    b. kdy se konalo,
    c. kdo jej zahájil a kdo mu předsedal,
    d. počty hlasů k přijetí rozhodnutí o volbě předsedy zasedání a zapisovatele,
    e. plné znění přijatých usnesení,
    f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
    g. kdy byl zápis vyhotoven.
13) Přílohu zápisu ze zasedání shromáždění tvoří zejména listina přítomných členů společenství vlastníků s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v souladu s Čl. IX odst. 1) písm. f

stanov a toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Člen společenství vlastníků může požádat výbor o zaslání zápisů ze zasedání shromáždění na e-mailovou adresu, kterou označí.

14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, 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 (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
15) 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.
16) O záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění, mohou členové společenství vlastníků rozhodovat mimo zasedání shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct (15) kalendářních dní. Nevyjádří-li se člen společenství ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí.
17) K platnosti hlasování členů společenství vlastníků mimo zasedání shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
18) Výbor oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování mimo zasedání shromáždění v písemné formě nebo jej vyhlásí ve společenství vlastníků způsobem obvyklým, zejména vyvěšením na domovní vývěsce v jednotlivých vchodech domu a v rámci členské sekce webových stránek společenství vlastníků na www.otradovicka.cz, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
19) Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. 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.
20) V případech, kdy je podle obecně závazného právního předpisu nebo stanov zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství vlastníků také mimo zasedání shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství vlastníků.

Čl. XIII.
Výbor

1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle obecně závazných právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2) Výbor je čtyřčlenný. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo místopředseda. Jde-li o právní jednání výboru činěné v písemné formě, musí být podepsáno vždy alespoň dvěma členy výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3) Funkční období členů výboru činí pět (5) let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři (3) roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny svých členů, rozhoduje většinou hlasů přítomých členů výboru. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně Čl. XII. odst. 12) stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v Čl. IX odst. 1) písm. f stanov a jsou uveřejněny na webových stránkách společenství vlastníků www.otradovicka.cz v sekci pro členy společenství vlastníků bezprostředně po vyhotovení zápisu.
8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
    a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů 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 pojištění domu,
    c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
    d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
    e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
    f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
    g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků a zajišťuje členům společenství vlastníků přístupu do členské sekce webových stránek společenství vlastníků na www.otradovicka.cz, a to bezodkladně na žádost člena,
    h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu služeb,
    i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu služeb a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
    j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
    a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
    b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
    c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,

d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
e. v případě změny prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

12) V působnosti výboru je dále rozhodování:
a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč;
b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

13) Členství ve výboru končí:
a. uplynutím funkčního období,
b. odvoláním z funkce,
c. odstoupením z funkce,
d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
e. případně jiným způsobem stanoveným obecně závazným právním předpisem nebo stanovami.

14) Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou (2) měsíců ode dne doručení písemného prohlášení na adresu sídla společenství vlastníků.

15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena výboru v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného jej zastupovat. V takovém případě může být opatrovníkem jmenován kterýkoliv člen společenství vlastníků.

17) První členové výboru jsou:
a. PAVEL JORDA, dat. nar. 28. června 1950, Praha 4 - Kamýk, Otradovická 736/21, předseda výboru,
b. Ing. VLASTIMIL ŠERÝ, dat. nar. 12. ledna 1945, Praha 4 - Kamýk, Otradovická 735/19, místopředseda výboru,
c. KAREL ŠAFÁŘ, dat. nar. 5. července 1952, Praha 4 - Kamýk, Otradovická 736/21, PSČ 14200, člen výboru,
d. JANA VOŠAHLÍKOVÁ, dat. nar. 15. září 1951, Praha 4 - Kamýk, Otradovická 736/21, člen výboru,
e. JITKA SCHRÁNILOVÁ, dat. nar. 14. září 1953, Praha 4 - Kamýk, Otradovická 736/21, člen výboru.

Čl. XIV.
Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.

2) Kontrolní komise je tříčlenná, její členy volí a odvolává shromáždění. Z řad svých členů kontrolní komise volí a odvolává svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
a. kontroluje činnost společenství vlastníků, jsou-li záležitosti společenství vlastníků řádně vedeny a vykonává-li společenství vlastníků činnost v souladu se stanovami a právními předpisy,

b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
c. podává shromáždění vlastníků nejméně jednou za kalendářní rok zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
d. může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
e. účastní se prostřednictvím svého pověřeného zástupce jednání výboru.

4) V rozsahu působnosti kontrolní komise může její pověřený člen nahlížet do dokladů společenství vlastníků a požadovat od členů dalších orgánů společenství vlastníků nebo od jeho zaměstnanců vysvětlení k jednotlivým záležitostem.
5) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve výboru.

Čl. XV.
Zastupování společenství vlastníků zaměstnancem

1) Shromáždění může rozhodnout, že určitě činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství vlastníků na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2) Pracovní zařazení a vymezení pracovních úkolů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu podle předchozího odstavce, musí být schváleno shromážděním.
3) Smlouva sjednaná podle odst. 1) tohoto článku stanov musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k zastupování společenství vlastníků.
4) Působnost shromáždění podle odst. 1) a 2) tohoto článku stanov nebo její část může shromáždění na základě svého usnesení svěřit výboru.

ČÁST V.
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVI.
Pravidla pro správu domu a pozemku

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v Části II. těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů společenství vlastníků a působnost orgánů společenství vlastníků.

Čl. XVII.
Pravidla pro užívání společných částí domu

1) Společné jsou alespoň ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory v domě, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
2) Shromáždění společenství vlastníků schválí domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěsí na domovní vývěsce a v rámci členské sekce webových stránek společenství vlastníků na www.otradovicka.cz a je závazný pro všechny členy společenství vlastníků a pro třetí osoby vstupující do prostor domu.

ČÁST VI.
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XVIII.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1) Příjmy společenství vlastníků jsou zejména:
a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,

c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek 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 vlastníků,
e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

4) Návrh rozpočtu na kalendářní rok připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. ledna průběžného kalendářního roku, pro který se rozpočet schvaluje.

5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

7) Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Čl. XIX.
Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

2) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
a. na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
i. náklady na odměňování členů výboru,
ii. náklady na vedení účetnictví,
iii. náklady na vlastní činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností,
iv. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
v. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
vi. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
vii. náklady kanceláře výboru, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
viii. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
b. na ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy jednotky k celkové započitatelné podlahové ploše ostatních jednotek; případná plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému z vlastníků jednotky se nezapočítává,

nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
4) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví výbor na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných členů společenství vlastníků.
5) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvků na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

Čl. XX.
Pravidla pro poskytování plnění na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek v domě a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
3) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí společenství vlastníků měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
    a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
    b. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
    c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
    d. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
    e. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
    f. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

ČÁST VII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 28.11.2016.
2) Ve věcech v těchto stanovách výslovně neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

www.sjadvocate.cz