Stanovy
Společenství pro dům Otradovická 735, 736, Praha 4

(dle přílohy nařízení vlády č. 371/2004 ve znění nařízení vlády č. 151/2006)

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě Otradovická 735 a 736 (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II
Název a sídlo společenství

(1) Názvem společenství jsou slova
"Společenství pro dům Otradovická 735, 736, Praha 4".

(2) Sídlo společenství je adresa Otradovická 736/21, 142 00 Praha 4.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III
Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zejména:

a) řádná správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka a pozemků, jsou-li ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

b) zajišťování provozu domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
c) zajišťování řádné údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
d) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
e) vybírání příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí členů společenství vybírány,
f) zajišťování vedení evidence plateb členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí členů společenství vybírány,
g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
h) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního topení, vzduchotechniky, výtahů, systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů a jiných společných částí domu,
i) pojištění domu, příp. majetku společenství,
j) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou členům společenství ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
k) vedení evidence nákladů vzniklých zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemkům,
l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených členy společenství,
m) nájem společných částí domu,
n) vedení seznamu členů společenství.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
b) pojištění domu,
c) nájmu společných částí domu.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), jedná se například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV
Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství 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 se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V
Zajišťování správy domu a dalších činností 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 zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI
Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:
a) shromáždění,
b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není zvolen výbor,
c) kontrolní komise.

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

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

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) První funkční období členů volených orgánů společenství po vzniku společenství je 3 roky, další funkční období je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím

funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

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

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

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII
Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
b) schválení nebo změně stanov,
c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, velkých stavebních úpravách a opravách společných částí domu,

e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,
h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
j) změně osoby správce,
k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
o) schvalování rozpočtu společenství,
p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce

4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
a) schválení nebo změně stanov,
b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(18) Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

(19) Členové společenství mohou přijímat rozhodnutí i mimo shromáždění. V takovém případě výbor nebo pověřený vlastník předloží návrh usnesení všem členům společenství s oznámením lhůty, ve které mají učinit písemné vyjádření.

(20) Při hlasování dle Čl. VII odst. 19 se většina počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem členům společenství. Nevyjádří-li se člen ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Výbor nebo pověřený vlastník pak oznámí výsledek písemného hlasování (per rollam) jednotlivým členům nebo jej vyhlásí způsobem ve společenství obvyklým, zejména vyvěšením na oznamovacích nástěnce v jednotlivých vchodech. Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.

(21) Člen společenství vlastníků jednotek se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění.

(22) V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení.

(23) Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

Čl. VIII
Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán alespoň dvěma členy výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je ve složení minimálně tří členů. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a 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,
e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

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

Čl. IX
Pověřený vlastník

(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.

(2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X
Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)].

Čl. XI
Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

Čl. XII
Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3 zákona), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII
Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství s váhou jejich hlasu při hlasování na shromáždění, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Do evidence členů společenství, kterou společenství 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 (kontaktní adresa, telefon. spojení). V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

Čl. XIV
Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
c) volit a být volen do orgánů společenství,
d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro regulaci a měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro řádnou správu domu vč. kontaktní adresy, telefonního spojení, elektronické adresy apod.,
l) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV
Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena

společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemků, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

(7) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII
Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o

změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Náklady na správu představují zejména :
a) náklady na údržbu a opravy společných částí budovy,
b) pojištění budovy,
c) sjednaná odměna správci,
d) úklid chodeb a schodišť,
e) mzdové náklady osob zajišťujících provoz budovy,
f) spotřeba energií ve společných částech budovy,
g) odvoz odpadků,
h) náklady na provoz a údržbu výtahu
i) úklid chodníků, komunikací, a ostatních ploch, údržba zeleně na souvisejících pozemcích (pokud připadají v úvahu),
j) spotřeba vody (studené a teplé) včetně stočného,
k) spotřeba tepla pro ústřední topení a ohřev teplé vody v jednotkách
l) ostatní provozní náklady

Na úhradě nákladů uvedených ad a), b) se vlastnící podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Náklady ad j), k) se rozúčtují dle obecně platných předpisů. Náklady ad c), e), l) se rozúčtují dle počtu jednotek. Náklady ad d), f), g), h), i) se rozúčtují dle počtu osob.

(3) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí budovy se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na opravy společných částí budovy, a to minimálně 1x ročně.

(4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVIII
Přijetí a účinnost stanov

(1) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků jednotek dne 3. 11. 2009 a téhož dne nabyly účinnosti.

Příloha č. 1 Stanov Společenství pro dům Otradovická 735, 736, Praha 4

Seznam členů Společenství pro dům Otradovická 735, 736, Praha 4 ke dni jeho vzniku:

Jméno	**Spoluvlastnický podíl**
David Anger	3837/209920
Michala Angerová	
Miroslav Bada	7709/419840
Libuše Badová	
Miroslav Balichar	3837/209920
Helena Balicharová	
Tomáš Bařtipán	3837/209920
Zdenka Bařtipánová	
Zdeněk Bašus	7709/419840
Hana Bašusová	
Pavel Břoušek	17/2624
Petr Chvála	17/2624
Vladislav Dvořák	17/2624
Tomáš Dzik	4051/419840
Ing. Petr Eliáš	17/2624
Ing. Evelyna Eliášová	
Jiří Fejk	3837/209920
Ivana Fejková	
Karel Fiala	3837/209920
Ing. Helena Fialová	
Ing. Otakar Friedrich	17/2624
Ladislav Hadač	3837/209920
Vlasta Hadačová	
Bohuslav Henyš	3837/209920
Gabriela Hošková	4051/419840
Hana Hrabánková	3837/209920
Radana Jahodová	7709/419840
Jaroslav Jelínek	7709/419840
Jana Jelínková	
David Jorda	4051/419840
Pavel Jorda	3837/209920
Ilona Jordová	
Jiřina Kautská	17/2624
David Kněžínek	17/2624
Hanka Kněžínková	
Libuše Knotková	3837/209920
Bohumír Kosek	3837/209920
Marie Kosková	
Eva Kupcová	7709/419840

Hana Lehovcová	7709/419840
Pavel Linhart	7709/419840
Alois Lišák	3837/419840
Zdeňka Lišáková	3837/419840
Vlastimil Majer	4051/419840
Pavel Markup	3837/209920
Ota Masopust	7709/419840
Markéta Masopustová	
Josef Mokrý	7709/419840
Zlata Mokrá	
Josef Možný	17/2624
Jan Navrátil	17/2624
Monika Nedvědová	17/2624
Ing. Richard Neugebauer	17/2624
Sergej Novák	3837/209920
Elen Nováková	
Pavel Panenka	17/2624
Pavla Pantůčková	17/2624
Ing. Jiří Pechoč	17/2624
Miloslava Pechočová	
Ing. Miroslav Petráš	17/2624
Ing. Inna Petrášová	
Pavlína Polišenská	17/2624
Dana Prágerová	17/2624
Miroslav Prokopec	3837/209920
Petra Prokopcová	
Josef Průcha	3837/209920
Marie Průchová	
Radka Prusenovská	17/2624
Kazimierz Pubanc	7709/419840
Jitka Pubancová	
David Riehs	17/2624
Jiří Ryant	17/2624
Naděžda Ryantová	
Růžena Řeháková	17/2624
Doc.JUDr. Josef Salač	7709/419840
Mgr. Dana Salačová	
Vladimír Schránil	7709/419840
Jitka Schránilová	
Jaroslav Sedlatý	7709/419840
Zuzana Smejkalová	3837/209920
Miroslav Staněk	7709/419840
Mgr. Hana Staňková	
Michaela Svěráková	17/2624

Jakub Sýkora	3837/209920
Karel Šafář	7709/419840
Josef Šedivý Daniela Šedivá	3837/209920
Ing. Vlastimil Šerý Zdeňka Šerá	3837/209920
Pavla Tančáková	17/2624
Nha Tranová	3837/209920
Jitka Větrovcová	7709/419840
Jaroslav Vitásek	7709/419840
Petr Vizingr Věroslava Vizingrová	3837/209920
Richard Vlček	7709/419840
Jana Voldřichová	3837/209920
Jaroslav Vošahlík Jana Vošahlíková	7709/419840
Zdeňka Voštová	17/2624
Marta Zahradníková	3837/209920
Jaroslava Zittová	7709/419840