

STANOVY

“Společenství vlastníků jednotek Za Sídlištěm 2144/9, Praha“

domu č.p. 2144 na pozemku parc. č. 248/9, obec Praha, k. ú. Komořany.

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1 Název a sídlo

1. Název Společenství: „Společenství vlastníků jednotek Za Sídlištěm 2144/9, Praha“ (dále jen „Společenství“).
2. Sídlo Společenství je na adrese Za Sídlištěm 2144/9, Praha 12, PSČ 143 00.
3. Společenství je zapsáno v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 2502, IČ 26710561.
4. Společenství je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy společných částí domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 2 Předmět činnosti Společenství

1. Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy společných částí domu č.p. 2144 a pozemku parc. č. 248/9, na němž stojí dům č. p. 2144 (dále jen „dům“ nebo „pozemek“).
2. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Správou společných částí domu a pozemku (dále také jako „společné části“) z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí;

- společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku bytové jednotky (dále jen „jednotka“), pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody a studené vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemků okolo domu;
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi správy nemovitostí z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu, pozemku a zahrady z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, které jsou vlastnictvím Společenství nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu domu, pozemku a zahrady a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se ke společným částem domu, pozemku a zahrady a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení aktuálního seznamu členů Společenství;
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení Shromáždění vlastníků jednotek;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení

jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.

5. Společenství může na základě rozhodnutí Shromáždění pověřit výkonem správy jinou osobu (správce) a uzavřít s ním smlouvu, ve které stanoví vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství stanovená obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. 3 Obecná ustanovení

1. Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby při nabytí vlastnictví k jednotce v domě, pro které Společenství vzniklo (každý člen Společenství dále jako „*člen Společenství*“ nebo „*člen*“ nebo „*vlastník*“).
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
3. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na Shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu, přičemž váha hlasu jednotky je nedělitelná.
5. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
6. Za dluhy Společenství ručí každý člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
7. Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen Společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, Stanovách Společenství (dále jen „*Stanovy*“) a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených Stanovami a obecně závaznými právními předpisy;

- b) účastnit se osobně nebo v zastoupení jednání Shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a udržovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu; nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
 - f) seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy společných částí domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii dokladu; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství;
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání Shromáždění, zápisů ze schůze Shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - h) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovitostí a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;
 - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování.
2. Člen Společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, Stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
- a) dodržovat obecně závazné právní předpisy, Stanovy, plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovitostí;
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, současně povinen uhradit náklady na upomínky k úhradě splnění jeho povinností;
 - f) řídit se při užívání společných částí domu pravidly pro užívání společných částí domu a společných zařízení domu, obsaženými ve Stanovách, v domovním řádu, který je součástí Stanov a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně

závaznými právními předpisy a Stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;

- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, ve Stanovách a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Stanovami;
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí;
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- j) oznámit Výboru Společenství do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví;
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), kontaktní telefon a případně e-mail;
 - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
 - iv. počet osob - mimo členů domácnosti, které v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - v. jméno a adresu osoby, které člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iii a iv.;
 - vi. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až v.;
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu, pozemku a zahradě způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
- l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu Výboru Společenství;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku okolo domu, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím vlastníků;
- n) upravuje-li vlastník stavebně byt v rozsahu vyžadujícím stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu dle stavebního zákona, předloží Výboru Společenství potřebnou dokumentaci a umožní přístup zástupci Výboru Společenství do bytu na základě předchozí výzvy Společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; kde to stanoví zákon, může provádět stavební úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek;
- o) neprodleně upozorňovat Výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále

dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a jednat za účelem předcházení škodám;

- p) oznámit Výboru Společenství svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí;
 - q) oznamovat Výboru Společenství včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby;
 - r) umístí-li člen Společenství sídlo svého podnikání na adresu Praha, Za sídlištěm 2144/9, je povinen toto oznámit Výboru Společenství;
 - s) má-li člen Společenství jako sídlo svého podnikání uvedenou adresu Praha, Za sídlištěm 2144/9, je povinen v případě, že svou jednotku převede na jiného vlastníka a přestane být členem Společenství, změnit sídlo svého podnikání a to nejpozději ve lhůtě tři měsíce od chvíle, kdy převedl svou jednotku na jiného vlastníka a přestane být členem Společenství; neučiní-li tak, je Výbor Společenství oprávněn učinit právní kroky ke zrušení sídla podnikání na adrese Praha, Za sídlištěm 2144/9.
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu Společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit Výbor Společenství členovi Společenství nejméně patnáct dnů před zamýšleným datem realizace přístupu.
4. Svá práva vůči Společenství uplatňuje člen Společenství vůči statutárním orgánům. Při konání zasedání Shromáždění uplatňuje svá práva vůči Shromáždění.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 5 Společná ustanovení

1. Orgány Společenství jsou:
 - a) Shromáždění,
 - b) Výbor.
2. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů Výboru. Tajnou volbu může navrhnout Výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.
3. Voleným členem orgánu Společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama voleným orgánem. Je-li voleným orgánem právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji jako volený orgán zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Voleným členem orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu

Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu Společenství.

5. Volený člen orgánu Společenství může být volen opětovně.
6. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnosti za nedostatky se nemůže zbavit tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak se jedná o nedbalost.
7. Členové Výboru vykonávají funkci osobně.
8. Nenahradil-li volený člen orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.
9. K usnesení orgánu Společenství, které se příčí dobrým mravům, nebo mění Stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
10. Funkční období volených orgánů je pětileté.
11. Členové volených orgánů mají nárok na odměnu za výkon své funkce. Výši odměny schvaluje Shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může Shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodu, že osoba vykonávající funkci voleného orgánu svoji funkci vykonávala nedbale.

Čl. 6

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě.
2. Shromáždění svolává Výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá Shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to ve lhůtě 30-ti dnů, jsou oprávněni svolat tito vlastníci Shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
3. Jednání Shromáždění je svoláváno pozvánkou nejméně 15 dnů před jeho konáním. Pozvánka bude přednostně vložena do poštovních schránek, současně zaslána i elektronickou poštou na e-mail, pokud si vlastníci jednotek určí. Pozvánka bude současně vyvěšena ve společných prostorech domu na informační desce Společenství.
4. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu Společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům Společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu Shromáždění.

5. Má-li dojít ke změně Stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna Stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
6. Není-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
7. Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se Shromáždění osobně nebo v zastoupení a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí Společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání Shromáždění. Pokud by požadoval člen na Shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
8. Kdo svolal Shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání Shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
9. Zásadní záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání Shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.
10. Jednání Shromáždění zahájí a řídí předseda Výboru Společenství nebo pověřený člen Výboru, kterého k tomu Výbor pověřil. Řídící Shromáždění ověří, zda je Shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele a ověřovatele zápisu. Řídící Shromáždění vede Shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se Shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
11. Na Shromáždění hlasují členové Společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě Shromáždění stanoví postup pro tajné hlasování.
12. Z jednání Shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost Shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, výsledky hlasování a námitky členů, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a ověřovatel. Statutární orgán zajistí archivaci zápisu včetně písemných podkladů k jednání shromážděn.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání Shromáždění Společenství, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
14. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost Shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 7
Působnost Shromáždění

Do působnosti Shromáždění patří:

- a) schválení a změna Stanov;
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- c) volba a odvolávání volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období;
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek;
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí;
- g) rozhodování o:
 - 1. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - 3. změně podlahové plochy jednotky;
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - 5. změně podílu na společných částech;
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
 - 8. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy Společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu:
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví Společenství nebo k jinému nakládání s nimi;
 - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví Společenství nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru, včetně schválení výše a podmínek úvěru pro Společenství;
 - 4. 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.

Čl. 8

Hlasování na Shromáždění

1. Na Shromáždění má každý z vlastníků počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Spoluvlastníci jednotky, včetně manželů majících jednotku ve společném jmění, se účastní jednání a rozhodování Shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou hlasovat samostatně, i když jsou přítomni.
3. Prezenční listinu účastníků Shromáždění Výbor předloží v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno zejm.:
 - číslo jednotky, spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech podle údajů v katastru nemovitostí,
 - jméno a příjmení vlastníka jednotky, nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví,
 - údaj o zastoupení vlastníka na základě plné moci.
4. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání Shromáždění a při hlasování na Shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena Výboru před zahájením zasedání.
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají **většinu všech hlasů**.
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas **většiny** hlasů přítomných členů Společenství.
7. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí, změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům, změně prohlášení vlastníka pokud jde o společné části domu nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů Společenství.
8. V případě změny prohlášení vlastníka, která se dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, se vyžaduje písemná dohoda dotčených vlastníků a k nabytí dohody se vyžaduje souhlas vlastníků s většinou hlasů.
9. Pokud se jedná o změně Stanov, je k přijetí změny potřeba $\frac{3}{4}$ hlasů všech členů Společenství.
10. Pokud se jedná o přijetí Stanov rozhodnutí o provedení stavebních úprav a oprav většího rozsahu společných částí, o uzavření úvěrové smlouvy a o způsobu rozúčtování nákladů na vlastníky jednotek, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na Shromáždění.
11. Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li pro to důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka soud.

Čl. 9

Rozhodnutí mimo zasedání – per rollam

1. O záležitostech spadajících do působnosti Shromáždění dle čl. 7 může být rozhodováno mimo zasedání Shromáždění (dále jako „*rozhodování mimo zasedání*“ nebo „*hlasování per rollam*“), a to i v případě, že tomuto rozhodování mimo zasedání nepředcházelo zasedání Shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet. Statutární orgán zašle písemně návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dnů od doručení návrhu členu Společenství.
2. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen Společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Společenství.
4. Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo Stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ke schválení změny Stanov, stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 3/4 hlasů všech členů Společenství.

Čl. 10

Výbor

1. Výbor je voleným statutárním orgánem Společenství. Za Výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena Výboru.
2. Výbor je pětičlenný. Členové Výboru jsou voleni a odvoláváni Shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí Výbor z řad svých členů. Na svém prvním zasedání Výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání Výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

3. Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách Výbor předseda, může tak učinit místopředseda, není-li funkce místopředsedy obsazena, svolají Výbor jeho další členové.
4. Členem Výboru může být fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem jednotky v domě. Způsobilým být členem Výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem Výboru nebo jiného voleného orgánu Společenství.
5. 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. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
6. Funkční období členů volených orgánů Společenství činí pět let a počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů Výboru. Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
7. Člen Výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu Společenství a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede Shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi Shromáždění. Tato Shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena Výboru.
8. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje Shromáždění.
9. Výbor je výkonným orgánem Společenství. Řídí a organizuje činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti Shromáždění, anebo si je Shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
10. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen Výboru má jeden hlas. Z jednání Výboru se pořizuje zápis.
11. Jestliže s tím souhlasí všichni členové Výboru, může Výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.
12. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání Výboru.
13. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti Shromáždění nebo pokud si je Shromáždění nevyhradilo;
 - b) svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání Shromáždění;

- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům Společenství podle usnesení Shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- e) připravuje písemné 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;
- f) předkládá Shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky;
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky;
- h) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, písemná dokumentace je uschována u předsedy Výboru;
- i) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství;
- j) odpovídá za zajištění práva člena Společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti Společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů;
- k) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 200.000,- Kč, bez DPH; o jejich uzavření informuje vlastníky na nejbližším Shromáždění; u objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení Shromážděním v souladu s přijatým usnesením; kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby;
- l) v zastoupení Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství.

14. První členové Výboru jsou:

- a) Zdeněk Vaněk, narozen 22. září 1945, bydliště Praha 4, Za Sídlištěm 9/2144, PSČ 143 00
- b) Ing. Zdeňka Vavrušková, narozena 1. července 1950, bydliště Praha 4, Za Sídlištěm 9/2144, PSČ 143 00
- c) Jiří Štenc, narozen 1. října 1948, bydliště Praha 4, Za Sídlištěm 9/2144, PSČ 143 00
- d) František Antony, nar. 19. dubna 1947, bydliště Praha 4, Za Sídlištěm 9/2144, PSČ 143 00,
- e) František Štěpánek, nar. 28. dubna 1953, bydliště Praha 4, Za Sídlištěm 9/2144, PSČ 143 00

ČÁST PÁTÁ
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. 11
Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu, pozemku a zahrady je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovitostí při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, Stanovami a usneseními Shromáždění.
2. Správa nemovitostí zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům, pozemek a okolní pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na zahradě sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. Společenství vlastníku nesmí zajišťovat dluh třetí osobě.
4. Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství při uplatňování těchto práv.
5. O nabytí movitých věcí je oprávněn rozhodnout Výbor v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč,
 - b) zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
6. O opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí je Výbor Společenství oprávněn rozhodnout v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 200.000,- Kč, bez DPH. O těchto rozhodnutích a výdajích informuje vlastníky na nejbližším Shromáždění. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení Shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
7. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 80.000,- Kč, bez DPH, je oprávněn Výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně dva potencionální dodavatele.

Čl. 12

Pravidla pro užívání společných částí domu – Domovní řád

1. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor a který je součástí Stanov. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2. Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na zahradě, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen Společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či v kójičích, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen Společenství je povinen se zdržet užívání balkonu jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem Výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen Společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen Společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
8. Člen Společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

9. Pokud člen Společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům Společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena Společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena Společenství.
10. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
11. Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů Společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu Společenství a ostatním členům Společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech, příp. v sobotu v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V pracovních dnech a v sobotu, v době od 22:00 hod. do 6:00 hod., v neděli v době od 22:00 hod. do 8:00 hod., se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, včetně praní, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
12. Člen Společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
13. Každý člen Společenství je povinen zajistit, aby ve společných prostorách domu, zejména na chodbách, schodištích a sklepních prostorách, nebyly umísťovány žádné předměty, např. jednotlivé kusy nábytku, elektrospotřebiče, květinové výzdoby apod. Výbor je oprávněn na náklady vlastníka tyto předměty odstranit. Budou-li Společenství v souvislosti s umístěním těchto předmětů uloženy jakékoliv sankce, je Společenství oprávněno tyto sankce vymáhat po členovi Společenství, který předměty do společných prostor umístil.
14. Statutární orgán Společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen Společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Výboru se souhlasem Shromáždění.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

Čl. 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

1. Společenství sestavuje každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. Návrh rozpočtu předkládá Výbor ke schválení Shromáždění.

2. Rozpočet zahrnuje dvě části:

- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
- zůstatek k 1. 1.;
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu domu, pozemku a zahrady;
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu;
 - zůstatek k 31.12.;
- b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
- pojištění domu;
 - odměny členů orgánů Společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění;
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy nemovitostí a vedení účetnictví Společenství;
 - na vybavení kanceláře Společenství a kancelářských potřeb;
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií;
 - bankovní poplatky;
 - členské příspěvky zájmovému sdružení Společenství jednotek a výnosy, zejména příjmy z pronájmu společných částí domu, úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy a další.

Čl. 14

Příspěvky na správu společných nemovitostí a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu společných nemovitostí členové přispívají formou měsíčních záloh, a to:
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství;
- b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

Všichni vlastníci se mohou dohodnout na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

2. 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 vlastníků.

Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout Shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 hlasů všech členů Společenství.

3. Zálohový příspěvek na správu společných nemovitostí, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li Shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
4. Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu nemovitostí platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5. Společenství zajišťuje tyto služby:
 - dodávku vody a odvádění odpadních vod;
 - osvětlení společných prostor v domě;
 - úklid společných prostor v domě;
 - odvoz komunálního odpadu;
 - umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu;
 - provoz a čištění komínů;
 - další služby, o jejichž poskytování rozhodne Shromáždění vlastníků.
6. Na náklady na služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně příspěvkem na správu společných nemovitostí vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, v případě, že nejsou namontovány, tak dle počtu přihlášených osob;
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek;
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb - podle počtu přihlášených osob nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) Shromáždění vlastníků jinak.
8. Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na

uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.

9. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen Společenství, který dluží platbu příspěvku na správu společných nemovitostí, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
10. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena Společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu Společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen Společenství.

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 15

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vlastníků se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, zák. č. 67/2013 Sb., upravující některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, nař. vl. č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, Stanovami Společenství a dalšími obecně závaznými platnými právními předpisy.
2. Tyto Stanovy byly přijaty na Shromáždění konaném dne
3. Dnem přijetí obsahu Stanov se zcela nahrazuje obsah stanov Společenství přijatých dne

V Praze dne

Za Společenství:

.....
Josef Švec
předseda Výboru
Společenství jednotek
Za Sídlištěm 2144/9, Praha

.....
Milan Vacek
místopředseda Výboru
Společenství jednotek
Za Sídlištěm 2144/9, Praha