

Stanovy Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10

Článek č. 1 Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10 (dále jen „*společenství*“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemků, a to konkrétně budovy č.p. 268, 269, 270, na adrese Praha 10, Petrovice, Lessnerova 268-270 (dále jen „*dům*“), podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. ---
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----
- 3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží. -----
- 5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění. -----
- 6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím vlastníků za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu. -

Článek č. 2 Název, sídlo a předmět činnosti společenství

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10. -----
- 2) Sídlo společenství: Lessnerova 269, 109 00 Praha 10 - Petrovice. -----
- 3) Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku. -----

Článek č. 3 Členství ve společenství

- 1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k této jednotce. -----

- 3) 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. -----
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. -----
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví). -----
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění manželů, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. -----

Článek č. 4 **Seznam členů společenství,** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- 1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu členů společenství, tj. vlastníků jednotek v domě, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena (popř. název), označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu (popř. sídla), jeho datum narození a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. -----
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů: -----
 - 1) označení jednotky, -----
 - 2) velikost hlasu vážící se k jednotce, -----
 - 3) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, -----
 - 4) datum narození spoluvlastníků jednotky, -----
 - 5) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, který se společenství prokáže plnou mocí. -----
- 3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
- 4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc. ---

- 5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. -----
- 6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce. -----
- 7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do sedmi (7) dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí. -----

Článek č. 5

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- 1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství. -----
- 2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva: -----
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, -----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků v jeho činnosti, -----
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkově jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, -----
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a ú-

četných dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory, -----

- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká, -----
- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se, -----
- i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky, -----
- j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a na vrácení případných přeplatků, -----
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění, -----
- l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění, -----
- m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách. -----

- 3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti: -----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen, -----
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, -----
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních vstřílných nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby, -----
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov, -----
 - g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři (3) dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu, -----

- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, -----
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, -----
 - j) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků, -----
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají, -----
 - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám, -----
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu. -----
- 4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek. -----
- 5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách. -----
- 6) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. -----
- 7) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky - člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách. -----

Článek č. 6

Orgány společenství - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění -----
 - b) výbor -----
 - c) kontrolní komise -----

Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí pět (5) let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. -----

- 2) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. -----
- 3) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení prohlášení o odstoupení. -----
- 4) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě. -----
- 5) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 6) tohoto článku. -----
- 6) Členem voleného orgánu jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání a splňuje všechny podmínky zákonem stanovené pro členy voleného orgánu právnické osoby. -----
- 7) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 6) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně. -----
- 8) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 9) Člen voleného orgánu, který přijme funkci, se zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. -----
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře se účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale. -----
- 11) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. -----

Článek č. 7 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „*vlastník jednotky*“ nebo „*vlastníci jednotek*“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. -----
- 2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění manželů má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen. -----
- 3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
- 4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát (1) do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) všech hlasů, nejméně však dvou (2) z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. -----
- 5) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů společnému zástupci, patnáct (15) dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. -----
- 6) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. -----
- 7) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
 - a) změně stanov, -----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, ---
 - d) schválení účetní závěrky, -----
 - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odstavce 9),

- písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou, -----
- f) schvalování rozpočtu společenství, -----
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období, -----
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku, druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami, -----
 - i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - j) změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
 - k) změně podlahové plochy bytu, -----
 - l) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - m) změně podílu na společných částech, -----
 - n) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 - o) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku ve výši 2.000,-Kč (slovy: dva tisíce korun českých), popř. jinou částku stanovenou usnesením shromáždění, 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 změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním, -----
 - p) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, -----
 - q) rozsahu opravy a údržby nad rámec dispozičního oprávnění výboru. -----
- 8) Do výlučné působnosti shromáždění dále náleží schválení následujících vnitřních předpisů společenství: -----
- a) domovní řád v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu, -----
 - b) požární a bezpečnostní řád, -----
 - c) platební řád, -----
 - d) jednací řád, -----
 - e) dispoziční oprávnění výboru, -----
 - f) pravidla pro drobné opravy, -----
 - g) pravidla pro hlasování mimo zasedání shromáždění – per rollam, -----
 - h) pravidla pro provozování internetových stránek, -----
 - i) sazebník poplatků pro členy společenství vlastníků za úkony spojené se žádostmi a požadavky členů společenství vlastníků, -----
 - j) pravidla pro doručování písemností pro členy společenství. -----
- 9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu: -----
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku ve výši 10.000,-Kč (slovy: deset tisíc korun českých), popř. jinou částku stanovenou usnesením shromáždění, -----
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, ---
 - e) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu. -----

- 10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených v těchto stanovách, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

Článek č. 8

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- 1) Tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
 - a) změně stanov, -----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, pokud se netýká změny velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech všech vlastníků jednotek, -----
 - c) předchozím souhlasu k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle Článku č. 7, odstavce 9, písmeno d), -----
 - d) přechozím souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru. -----
- 2) K přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky je zapotřebí souhlasu dvoutřetinové (2/3) většiny hlasů všech vlastníků jednotek. -----
- 3) K přijetí rozhodnutí o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. -----
- 4) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek a rozhodnutí musí být učiněno v písemné formě. -----
- 5) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. -----

Článek č. 9

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění. -----
- 2) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) ve všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění dle zákona a těchto stanov. -----
- 3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat návrh usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno, písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky, stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit

své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet (20) dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. -----

- 4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud by se však změnila všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě. -----
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění manželů podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----
- 6) Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení), bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení. -----

Článek č. 10 Výbor

- 1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění. -----
Prvními členy výboru jsou určeni: -----
 - a) pan **JUDr. Jiří Štrobl**, nar. 18.05.1953, s místem pobytu a bydlištěm na adrese Praha 10 – Petrovice, Lessnerova 269, -----
 - b) pan **Ing. Jiří Málek**, nar. 26.01.1959, s místem pobytu a bydlištěm na adrese Praha 10 – Petrovice, Lessnerova 270, -----
 - c) pan **Pavel Závodný**, nar. 07.01.1956, s místem pobytu a bydlištěm na adrese Praha 10 – Petrovice, Lessnerova 269, -----
 - d) pan **Ing. Lubor Homolka**, nar. 23.07.1954, s místem pobytu a bydlištěm na adrese Praha 10 – Petrovice, Lessnerova 268, -----
 - e) pan **Petr Horáček**, nar. 18.01.1967, s místem pobytu a bydlištěm na adrese Praha 10 – Petrovice, Lessnerova 270, -----Náhradníkem člena výboru je určena paní **Bc. Hana Janků**, nar. 08.06.1983, s místem pobytu a bydlištěm na adrese Praha 10 – Petrovice, Lessnerova 268. -----
- 2) Výbor má pět (5) členů. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. -----
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním (s výjimkou prvních členů, kteří byli **učeni** v těchto stanovách). Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. -----
- 4) Společenství zastupuje předseda. V době nepřítomnosti předsedy společenství zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje společenství člen výboru (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní

jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru. -

- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění, kontrolní komise nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování. -----
- 6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním. ---
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy. ---
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát (1) za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda, a to prostřednictvím e-mailové komunikace, telefonicky či jiným vhodným způsobem. -----
- 9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru. -----
- 10) Výbor společenství zejména: -----
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění, -----
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku, -----
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství, -----
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do třiceti (30) dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek - členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu, -----
 - e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby, -----
 - f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, -----
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat, -----
 - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle Článku č. 4 těchto stanov, -----
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, ---
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, -
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů, -----

- l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku, -----
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, -----
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění, -----
 - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie, -----
 - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek. -
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----

Článek č. 11 **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna: -----
 - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů, -----
 - b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost. -----
- 2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění. -----
- 3) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu. -----
- 4) Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má tři (3) členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. -----
- 5) Kontrolní komise ve své působnosti zejména: -----
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy, -----
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění, -----
 - c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zasílání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru, -----
 - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění, -----
 - e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění. -----

- 6) Kontrolní komise je způsobilá usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Každý člen kontrolní komise má jeden (1) hlas. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů kontrolní komise. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním. ----
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování kontrolní komise rozhoduje hlas předsedy. -----
- 8) Kontrolní komise koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát (1) za čtvrtletí. Schůzi kontrolní komise organizuje, svolává a řídí předseda, a to prostřednictvím e-mailové komunikace, telefonicky či jiným vhodným způsobem. ----

Článek č. 12

Pravidla pro správu bytového domu číslo popisné 268, 269 a 270 na pozemcích 423/8, 423/9 a 423/10 v katastrálním území Petrovice a pozemků 423/8, 423/9, 423/10, 423/62 a 423/63 v katastrálním území Petrovice (dále jen „dům a pozemek“) a pro užívání společných částí

A: Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemku. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků. -----
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. Správu domu a pozemku vykonává výbor společenství. Správu domu a pozemku, resp. některé vymezené činnosti v rámci této správy, může společenství zajišťovat prostřednictvím osoby k tomu určené shromážděním, a to na základě smlouvy (dále jen „*správce*“). ----
- 3) Správou domu a pozemku podle odstavce 1) se rozumí zejména: -----
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku, -----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatelů přímo, -----
 - c) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů, -----
 - d) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, ----
 - e) zajišťování péče společných částí budovy, pokud nejde o činnost příslušející vlastníkům jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----
 - f) provoz protipožárních zařízení, -----
 - g) údržba přístupových cest na pozemku, -----

- h) pojištění domu, -----
 - i) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady, -----
 - j) sjednávání smluv týkajících se nájmu společných částí domu, -----
 - k) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, -----
 - l) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle § 125, zákona číslo 183/2006 Sb., v účinném znění, -----
 - m) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - n) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy, -----
 - o) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - p) vedení seznamu členů společenství, -----
 - q) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, --
 - r) další činnosti uvedené v nařízení vlády číslo 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu. -----
- 4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu. Vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu. -----
- 5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednaní nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. -----
- 6) Uzavřením smlouvy se správcem o správě domu a pozemku není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov. -----

B: Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn: -----
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov, -----
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost, -----
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu. -----
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách nebo společných prostorách schodišť). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. -----

- 3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. -----
- 4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu. -----
- 5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady. -----
- 6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky. -----

Článek č. 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

A: Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. -----
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější. -----
- 3) V rozpočtu na kalendářní rok se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečně vynaložených jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.
- 4) Společenství stanoví předpokládanou potřebu v kalendářním roce běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. -----
- 5) Společenství stanoví plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu

v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku časového opotřebení. Rozpočet nákladů se stanovuje střednědobé časové období pěti (5) let. -----

- 6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění. -
- 7) Příjmem společenství jsou zejména: -----
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku, -----
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku, -----
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13, odstavec 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, -----
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, -----
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, -----
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství (nevztahuje se k pronájmu společných částí – prostor domu). -----
- 8) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; 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, -----
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----

B: Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech. Podrobnější pravidla pro příspěvky jsou upravena Platebním řádem společenství (dále jen „**Platební řád**“). -----
- 2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek - členové společenství formou měsíčních záloh na účet společenství, a to do 25. (slovy: dvacátého pátého) dne v kalendářním měsíci, za který se příspěvek hradí. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu. -----
- 3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. -----

- 4) U společných částí, které slouží vlastníkům k výlučnému užívání, se stanoví výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění. Výše příspěvku je určena velikostí podlahové plochy m² lodžie a sklepní kóje, včetně povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad. -----
- 5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává, ale převádí se do následujícího kalendářního roku. -----
- 6) Podle zásad uvedených pod body 1) až 3) pravidel pro příspěvky na správu domu a pozemku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky - člena společenství. -----
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
- 8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku, přecházejí na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí společenství převodce. -----
- 9) V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněného vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravu společných částí domu. -----
- 10) Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanovuje shromáždění společenství v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném roce. -----

C: Pravidla pro úhradu cen služeb

- 1) Službami jsou zejména: -----
Náklady na údržbu, opravy, služby a správu domu, které tvoří zejména: -----
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemků, -----
 - b) pojištění domu, -----
 - c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, -----
 - spotřeba tepla a teplé a studené vody ve společných částech domu -----
 - spotřeba teplé a studené vody v jednotkách -----
 - náklady spojené s odečty médií -----
 - d) dodávka vody a odvádění odpadních vod -----
 - spotřeba studené vody ve společných částech domu -----
 - spotřeba studené vody v jednotkách -----
 - náklady spojené s odečty médií -----
 - e) provoz výtahů - náklady na provoz výtahu, servisní poplatky a spotřeba elektrické energie na provoz, -----
 - f) spotřeba elektrické energie ve společných částech domu, -----
 - g) úklid společných prostor v domě, -----
 - h) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu - náklady spojené s údržbou a opravami společné televizní antény (STA), -----
 - i) odvoz komunálního odpadu, -----

- j) příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti, -----
 - k) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, -----
 - l) pravidelné revize elektro, plynu, hromosvodů a požární, vyplývající ze zákona v předepsaných termínech. -----
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. -----
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby, a to přímo na účet společenství domu do 25. (slovy: dvacátého pátého) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě. -----
- 4) Náklady na služby se rozúčtují následovně: -----
- a) Na úhradě nákladů uvedených pod bodem 1, písmeno a) a b) se podílejí vlastníci bytových jednotek, a to podle celkové podlahové plochy bytové jednotky. K celkové podlahové ploše jednotky se započítává podlahová plocha lodžie a sklepní koje, která je určena k výlučnému užívání vlastníka příslušné jednotky se pro toto vyúčtování nákladů násobí koeficientem 1,0 [zákon č. 89/2012 Sb., § 1180, odstavec 1]. -----
 - b) Na úhradě nákladů uvedených pod bodem 1), písmeno c), se vlastníci podílejí dle pravidel pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele). -----
 - c) Na úhradě nákladů uvedených pod bodem 1, písmeno d) se vlastníci bytových jednotek podílejí podle naměřených hodnot na bytových vodoměrech (podružné vodoměry) teplé a studené vody. -----
 - d) Na úhradě nákladů uvedených pod bodem 1, písmeno e), f), g) a i) se podílejí vlastníci bytových jednotek, a to dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování (zákon č. 67/2013 Sb., § 2, písmeno g). -----
 - e) Na úhradě nákladů uvedených pod bodem 1, písmeno h) se podílejí vlastníci bytových jednotek dle počtu kabelových zásuvek. -----
 - f) Na úhradě nákladů uvedených pod bodem 1, písmeno j) se podílejí vlastníci bytových jednotek tak, se tyto náklady rozvrhnou na každou jednotku stejně. -----
 - g) V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu určeném na krytí oprav v budoucích letech a je-li nezbytné takovou větší opravu provést v důsledku havarijního stavu nebo k odstranění poruchy bránící nerušenému užívání jednotky, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit chybějící částku v hotovosti, nebo převodem na účet společenství, a to v rozsahu svých podílů na společných částech budovy a pozemků. -----
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí: -----

- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období, -----
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období. -----
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz Článek č. 4, odstavec 6. -----
 - 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát (1) za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období. -----
 - 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky. -----
 - 9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne jeho doručení. -----
 - 10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky, nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období, doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov. -----
 - 11) K přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky je zapotřebí na shromáždění souhlasu dvoutřetinové (2/3) většiny hlasů všech vlastníků jednotek. -----
 - 12) Náklady vlastní správní činnosti: -----
 - a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, -----
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, -----
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, -----
 - d) vybavení kanceláře a spotřeba energií, -----
 - e) poštovné, -----
 - f) náklady spojené s poskytováním odborných a právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -----

D: Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách. -----

- 3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství. -----
- 4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje pět (5) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den prodlení 1‰ (jedno promile) z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý den prodlení. -----
- 5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje pět (5) dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (§ 2 nařízení vlády číslo 351/2013 Sb.) v účinném znění. -----

Článek č. 14

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět (5). V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. -----
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. -----
- 4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změnilo v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech. -----
- 5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). -----
- 6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva v písemné formě.

Článek č. 15

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků. -----

Článek č. 16
Závěrečná ustanovení

- 1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě. -----
- 2) Nevyplyvá-li z těchto stanov nebo z ustanovení občanského zákoníku o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v § 214 - § 302). -----

O tomto právním jednání byl tento notářský zápis jménem Mgr. Jany Večerníkové, notářky se sídlem v Praze, mnou, Mgr. Michaelou Augustovou, jejím zástupcem, sepsán. -----

Vzhledem k tomu, že tento notářský zápis o právním jednání má být podkladem pro zápis práv a skutečností zapisovaných ohledně nově založeného společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek pro dům Lessnerova 268-270, Praha 10 do rejstříku společenství vlastníků jednotek (dále jen „zápis do veřejného rejstříku“), činím ve smyslu ust. § 70 a § 70a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v účinném znění, toto vyjádření o předpokladech pro sepsání tohoto notářského zápisu: -----

- a) *právní jednání, o kterém je tento notářský zápis, je v souladu s právními předpisy, tj. zejména se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, -----*
- b) *právní jednání, o kterém je tento notářský zápis, splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, tj. zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v účinném znění, -----*
- c) *byly splněny formality stanovené pro právní jednání, o kterém je tento notářský zápis, a pro zápis do veřejného rejstříku zvláštním právním předpisem, tj. zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, a zákonem č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, v účinném znění. -----*

Přítomní účastníci, resp. zástupci účastníka, prohlašují, že si tento notářský zápis přečetli, a poté ho bez výhrad schválili. -----

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne patnáctého dubna roku dvoutisícího čtrnáctého (15.04.2014) se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným jménem Mgr. Jany Večerníkové, notářky se sídlem v Praze, jejím zástupcem Mgr. Michaelou Augustovou, a uloženým ve sbírce notářských zápisů Mgr. Jany Večerníkové pod spis. zn. NZ 130/2014, a že opisu přílohy č. 1 souhlasí doslovně s přílohou č. 1 tohoto notářského zápisu. -

Mgr. Michaela Augustová
trvalý zástupce
Mgr. Jany Večerníkové
notářky se sídlem v Praze