

STANOVY
Společenství vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7
platné a účinné dnem schválení

ČÁST I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 – Obecná ustanovení

1. **Společenství vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7** je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č. p. 461 a pozemku parc. č. 1719, na němž se nachází dům č. p. 461, vše k. ú. Holešovice, obec Praha (dále jen „společenství“ nebo „společenství vlastníků“). Společenství vzniklo dne 01.09.2006 v souladu se zák. č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, a bylo založeno dne 08.02.2007 formou veřejné listiny (notářského zápisu NZ 75/2007, N 62/2007).
2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen “správa domu”) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen “zákon“), v dalších právních předpisech České republiky a v těchto stanovách.
3. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
5. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
6. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Článek 2 - Název a sídlo

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Františka Křížka 461, Praha 7**
2. Sídlo: 170 00 Praha 7 - Holešovice, Františka Křížka 461/11
3. Identifikační číslo: **751 01 611**

ČÁST II.
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek 3 – Činnost společenství vlastníků

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je dům č. p. 461 a pozemek parc. č. 1719, na němž se nachází dům č. p. 461, vše k. ú. Holešovice, obec Praha.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, se rozumí zejména zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, výroby tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů a ostatních dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajišťování havarijní údržby společných částí domu a pozemku,
- e) revizí a oprav výtahu,
- f) prohlídek a čištění spalinové cesty,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) údržba pozemku,
- i) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- j) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.

Článek 4 – Sjednávání smluv

1. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) dodávky elektrické energie, plynu, vody a odvádění odpadních a srážkových vod pro společné části,
 - c) odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, servis výtahu, případně další potřebné služby,
 - d) pojištění domu,
 - e) nájmu společných částí domu,
 - f) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů,
 - g) zajištění provozu plynové kotelny.
2. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

Článek 5 - Činnosti spojené se správou 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 zachování nebo zlepšení společných částí.
2. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
3. Správa se vztahuje i na společné části uvedené v Prohlášení vlastníka, a to např. terasy, lodžie, sklepní kóje, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
 - d) vedení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení evidence členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli, zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci vymezeného předmětu činnosti společenství dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.
8. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělili předchozí souhlas všichni vlastníci.
9. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění.

ČÁST III.

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 6 - Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor

2. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně.

Článek 7 - Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (tzv. „Dohoda o změně Prohlášení vlastníka“),
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - e) schválení celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) rozhodování:
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku Kč 30. 000,00 (třicet tisíc korun českých) včetně DPH jednotlivě s celkovým ročním limitem nad Kč 120.000,00 (jedno sto dvacet tisíc korun českých) včetně DPH
 - h) udělování předchozího souhlasu:
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, a to Kč 10.000,00 (deset tisíc korun českých) včetně DPH a k jinému nakládání s nimi
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení všech změn takové smlouvy,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu nejméně dvou členů společenství, kteří mají společně více než čtvrtinu hlasů. Pokud by tak výbor neučinil a shromáždění nesvolal, svolají shromáždění

vlastníci, kteří podnět ke svolání dali, a to na náklad společenství. Toto shromáždění řídí svolavatel nebo osoba svolavatelem určená.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na nástěnce a současně zašle elektronickou poštou dle adres sdělených vlastníky nebo na vyžádání v listinné podobě, a to nejméně 15 (patnáct) dní před konáním zasedání. Pozvánku musí obdržet všichni členové společenství. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují písemné (elektronicky) podklady ke všem bodům jednání shromáždění, nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné nejméně 15 (patnáct) dní před konáním zasedání shromáždění.
5. Výbor svolá shromáždění i z podnětu nejméně dvou členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu hlasů. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Shromáždění výbor svolá do 30 (třiceti) dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neučiní-li to, svolají členové společenství shromáždění na náklad společenství sami. Takto svolané shromáždění řídí svolavatel nebo osoba svolavatelem určená.
6. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil, nebo jiná osoba výborem pověřená.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
8. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo, mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, se vyžaduje také souhlas všech vlastníků jednotek.
9. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na zasedání shromáždění hlasují jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
10. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, a ověřovatel zápisu zvolený z pléna. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápis ze zasedání shromáždění musí být vyhotoven nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne konání shromáždění. Tento zápis včetně příloh se zakládá do archivu společenství. Zápis bez příloh bude

rozeslán elektronickou poštou na adresy sdělené vlastníky nebo na vyžádání předán vlastníkově v listinné podobě. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.

Článek 8 - Zastupování, plná moc, jeden hlas

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
Nedohodnou-li se spoluvlastníci na zmocnění společného zástupce, k jejich hlasu se nepřihlíží.
3. Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas za jednotku (viz Čl. 7 odst. 9.).
4. Ze zákona je zastupování přípustné i jinou osobou, která není členem společenství, odpovědnost však zůstává na vlastníkově v souladu s příslušnými zákonnými předpisy
5. Zmocnitel uvede rozsah zástupčího oprávnění v plné moci. Netýká-li se zastoupení jen určitého právního jednání, udělí se plná moc v písemné formě. Jedná-li se o zmocnění osoby, která není členem společenství, musí být na plné moci úředně ověřený podpis zmocnitele.
6. Dostaví-li se na zasedání shromáždění všichni vlastníci jedné jednotky bez dopředu připravené plné moci, nahlas veřejně prohlásí, kdo z nich je pověřen k hlasování. Tato skutečnost se uvede do zápisu ze zasedání shromáždění.

Článek 9 – Hlasovací kvóra

Počet hlasů vlastníků stanovených zákonem a těmito stanovami se týká:

1. **Všichni vlastníci** (všichni spoluvlastníci jednotky, oba manželé)
 - a) mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech;
 - b) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech (písemná dohoda všech vlastníků);
 - c) nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí, které jsou ve spoluvlastnictví všech, nebo k jinému nakládání s nimi;
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - e) změna účelu užívání společných částí (rekolaudace);
 - f) o změně účelu užívání domu nebo bytu (rekolaudace), který je ve spoluvlastnictví všech;
 - g) změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 - h) nájem společné části domu a pozemku.
2. **75 % hlasů ze všech hlasů (tříčtvrtinová většina ze všech hlasů)**
 - a) změna stanov
 - b) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
3. **Nadpoloviční většina ze všech hlasů**
 - a) volba a odvolávání členů volených orgánů, volba členů komisí či volba členů společenství do dalších funkcí;

- b) rozhodování o výši odměn členů volených orgánů;
- c) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, tj. změna v Prohlášení mezi dvěma konkrétními jednotkami, tzn. změna ve výměře dvou (tří, atd.) jednotek bez změny celkové plochy plus dohoda mezi nimi („Dohoda o změně Prohlášení vlastníka“)
- d) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku Kč 30. 000,00 (třicet tisíc korun českých) včetně DPH jednotlivě a překročí-li celkový roční limit oprav Kč 120.000,00 (jedno sto dvacet tisíc korun českých) včetně DPH
- e) roční plán oprav s výhledem na další období
- f) schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období, tj. stanovení, tedy zvýšení nebo snížení příspěvku na správu domu a pozemku;
- g) rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- h) schválení účetní závěrky;
- i) vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu;
- j) záměr sdružit společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stát se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení
- k) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- l) rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení;
- m) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, a to Kč 10.000,00 (deset tisíc korun českých) včetně DPH a k jinému nakládání s nimi
- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodování vyhradí (např. obsah smluv DPP, DPČ apod.).

4. Více než jedna čtvrtina všech hlasů ve vlastnictví nejméně dvou vlastníků

- a) podává podnět statutárnímu orgánu ke svolání shromáždění vlastníků jednotek; neučiní-li to statutární orgán, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

Článek 10 - Rozhodování mimo zasedání shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství, lze mimo zasedání rozhodnout touto formou také.
2. Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát výbor, ale i kterýkoliv vlastník.
3. Návrh (na jedné listině s označením společenství vlastníků a alespoň jeho IČ včetně označení stránek X z Y) musí obsahovat návrh usnesení (či jiný návrh k hlasování), podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů (tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní).
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

5. Navrhovatel oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě (elektronicky a vyvěšením na úřední desce domu) výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

Článek 11 - Výbor

1. Výbor je voleným a statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V případě jeho nepřítomnosti přechází jednání na místopředsedu. Písemná právní jednání za společenství vlastníků podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru. V době nepřítomnosti předsedy výboru se podepisují za společenství vlastníků místopředseda a další člen výboru. Kdo se za společenství vlastníků podepisuje, připojí k názvu společenství vlastníků svůj podpis a údaj o své funkci.
2. Výbor je čtyřčlenný. 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 kterýkoliv z členů výboru.
4. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba i osoba nevlastnící v domě žádnou jednotku. 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 již členem tohoto orgánu, příp. jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném 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 3 (tři) roky, 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 nejbližším zasedání shromáždění.
8. Členům výboru 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.
Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který je rozeslán elektronickou poštou, případně písemnou formou dle adres sdělených vlastníky. Podepsaný originál zápisu ze schůze výboru je uložen v archivu společenství.
11. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky (elektronický podpis) 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 nebo v archivu společenství,
 - 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, pokud objem finančního plnění je nižší než Kč 30.000,00 (třicet tisíc korun českých) včetně DPH jednotlivě s celkovým ročním limitem do Kč 120.000,00 (jedno sto dvacet tisíc korun českých) včetně DPH.
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.

ČÁST IV.

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 12 - Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.
2. Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, příp. doručovací adresu, e-mailovou adresu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se, název, identifikační číslo, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.
3. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, případně bydlí v bytě (příp. mají hlášen trvalý pobyt) po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce. V případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 (dva) měsíce v průběhu účtovacího období. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

Článek 13 - Práva a povinnosti člena společenství

Jedním z práv je i hlasování, z toho vyplývá jeden hlas za jednotku s váhou hlasu dle spoluvlastnického podílu na domě a pozemku.

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatek,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství má povinnost vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu do 20. dne v měsíci příslušný měsíc; vlastník odpovídá za řádné a včasné úhrady, přenesení plateb na jinou osobu se nevylučuje;
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu,

- e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možnosti působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností, nebo zaměstnanci nájemců,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 (sedm) kalendářních dnů předem;
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 (patnácti) dnů od právní moci rozhodnutí, o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů a počet osob užívajících jednotku;
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby přičemž minimální počet osob hlášených na služby je jedna osoba;
- l) úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek (souběžně i orgánů veřejné správy či státního dozoru), pokud to právní předpisy vyžadují; úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem;
- m) v případě, kdy bude při úpravě jednotky příslušnými orgány veřejné správy vyžadováno stavební povolení, předloží vlastník před samotnou úpravou výboru stavební plány (osobě odpovědné za správu domu a pozemku) k nahlédnutí včetně soupisu plánovaných úprav; bude-li se jednat o změnu dispozičního uspořádání uvnitř jednotky, vyžádá si vlastník přede dnem zahájení jakékoliv činnosti směřující ke změně dispozičního uspořádání uvnitř jednotky stanovisko výboru;
- n) oznámit pro potřeby správy domu oprávněnou osobu včetně spojení na tuto osobu pro případ své nedosažitelnosti. Tato osoba musí mít také možnost zpřístupnit byt pro případ náhlé události.

ČÁST V. HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 14 - Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky, získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu, předkládat společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které společenství schvaluje.
3. Společenství vede účetnictví podle zákona o účetnictví v platném znění.
4. Případný příjem z pronájmu společných částí domu může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, příjem se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, a to buď v hotovosti, na účet vlastníka, nebo vložení na účet vedený pro vkládání prostředků určených ke správě domu a pozemku (fond rekonstrukce a modernizace, tzv. „fond oprav“). V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek 15 - Pravidla užívání společných částí

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není dovoleno. Na chodbách i jiných společných prostorách domu je zakázáno odkládat věci určené obyvateli domácností k likvidaci, skříňky na obuv, květiny apod. z důvodu volného úniku všech obyvatel v případě nenadálé události (voda, oheň).
2. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně v souladu s Prohlášením vlastníka.
3. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.
4. Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu, či hlodavců nebo zápachu,
 - b) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné,
 - d) zjistí-li vlastník jakoukoliv havarijní situaci na společných částech domu, je povinen tuto situaci okamžitě řešit – dle vyhodnocení situace i za pomoci Integrovaného záchranného systému Praha a o této skutečnosti je povinen neprodleně informovat výbor společenství vlastníků.
5. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

6. Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, apod.).
7. Vlastníci odpovídají za řádné označení vstupních dveří do bytu (shodně s označením jednotky v seznamu nemovitostí), svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
8. Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je zakázáno.
9. Všechny klíče od případně uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, plynu, elektřiny a strojovny výtahu jsou uloženy u výboru. Klíče od hlavního uzávěru vody mají k dispozici všichni vlastníci, hlavní uzávěr plynu je veřejně přístupný na chodníku před domem, hlavní vypínač elektřiny je veřejně přístupný uvnitř domu.
10. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.
11. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech domu volně nepobíhala žádná jím chovaná zvířata nebo zvířata osob, které v domě bydlí, anebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je příslušný vlastník povinen na svůj náklad zajistit úklid takového znečištění.

Článek 16 - Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu služeb zaplatí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak, a to:
 - a) podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu
 - i. příspěvek na správu domu a pozemku („fond oprav“) ve výši stanoveném shromážděním vlastníků,
 - ii. pojištění domu,
 - iii. odvádění srážkových vod pro nebytové prostory,
 - b) podle počtu osob užívajících jednotku
 - i. vynáška, zanáška a likvidace směsného odpadu,
 - ii. společná elektřina, společná voda, stočné,
 - iii. úklid,
 - iv. používání výtahu,
 - c) za jednotku:
 - i. podíl na platbě správci za spravování domu a pozemku;
 - ii. podíl na odměně statutárnímu orgánu;
 - iii. podíl na nákupu provozního materiálu (papír, toner, žárovky apod.);
 - iv. podíl na nákladech na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků;

- v. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - vi. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost;
 - vii. podíl na nákladech kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení (i zasedací místnosti), kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
 - viii. podíl na nákladech spojených s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a obdobně náklady na znalecké posudky;
- d) podle náměrů:
- i. náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod v souladu se zvláštními právními předpisy;
 - ii. náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (vč. podílu na nákladech na provoz a čištění spalinové cesty).
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok a doručí se příjemci služeb nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování a zvláštními předpisy [do této doby se nezapočítává reklamační lhůta v délce nejméně 30 (třiceti) dnů, jejíž počátek začíná běžet prokazatelným doručením vyúčtování služeb příjemci služeb; po uplynutí této lhůty se k reklamaci nepřihlíží]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po doručení vyúčtování příjemci služeb.
 3. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy společných částí domu a pozemku („fond oprav“) se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
 4. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky
 5. Výbor odpovídá, a to s péčí řádného hospodáře, za sestavení rozpočtu pro následující kalendářní rok. Při sestavování rozpočtu se vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromážděním schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromážděním schválené celkové výše příspěvků na správu domu, případně shromážděním schváleného plánu oprav.

Článek 17 – Nebytové prostory

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Článek 18 - Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanský zákoníkem a dalšími závaznými právními předpisy.
2. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.

Stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků konaného dne 18. dubna 2017 a tímto dnem nabývají i účinnosti.

Předkladatel:

Vlastník nebytových jednotek 461/101, 461/102, 461/103 a 461/104 v domě č. p. 461, k. ú. Holešovice, obec Praha, se spoluvlastnickým podílem **9.958 hlasů z celku 29.218 hlasů** nacházejících se na adrese: 170 00 Praha 7 – Holešovice, Františka Křížka 461/11

Městská část Praha 7

se sídlem: 170 00 Praha 7 – Holešovice, nábřeží Kapitána Jaroše 1000/7

IČ: 000 63 754

zastoupená starostou Mgr. Janem Č i ž i n s k ý m

v plné moci:

Sedmá ubytovací s. r. o.

se sídlem: 170 Praha 7 – Holešovice, Ortenovo náměstí 947/12a

IČ: 264 18 274

zastoupená jednatelem **Ing. Rastislavem J a n s í k e m**



a

vlastník bytové jednotky 461/20 v domě č. p. 461, k. ú. Holešovice, obec Praha, se spoluvlastnickým podílem **1.037 hlasů z celku 29.218 hlasů** nacházející se na adrese: 170 00 Praha 7 – Holešovice, Františka Křížka 461/11

Jan K u b e š

trv. pobyt: 170 00 Praha 7 – Holešovice, Františka Křížka 461/11

