

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JESENIOVA 2852

(dále jen „Stanovy“)

Obsah

I. Základní ustanovení	2
II. Název a sídlo společenství	2
III. Předmět činnosti	2
IV. Orgány společenství	4
IV.1 Shromáždění	5
IV.2 Volené orgány	9
IV.3 Výbor	10
IV.4 Kontrolní komise	12
IV.5 Jednání dalších osob za společenství	13
V. Členství ve společenství	14
V.1 Vznik a zánik členství	14
V.2 Práva a povinnosti člena společenství	15
V.3 Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem	18
VI. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem	19
VII. Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku	20
VIII. Závěrečná ustanovení	21

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

(1) Společenství vlastníků jednotek Jeseniova 2852, se sídlem Jeseniova 2852/16, 130 00 Praha 3 – Žižkov, IČ: 28537122, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 9976 (dále jen „Společenství“), je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy jediného objektu, který je tvořen stavbou č.p. 2852, bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. 1818, v obci Praha, část obce Žižkov, katastrální území Žižkov, vedenou u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 12299 (dále jen jako „Dům“), pozemkem, na kterém Dům stojí, parc. č. 1818, o výměře 967 m², zastavěná plocha a nádvoří, pozemkem parc. č. 1820, o výměře 5 m², ostatní plocha a pozemkem parc. č. 1821, o výměře 56 m², ostatní plocha (dále jen společně „Pozemek“), to vše v obci Praha, část obce Žižkov, katastrální území Žižkov, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 12299.

(2) Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „Jednotky“). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě.

II. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

(1) Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek Jeseniova 2852.

(2) Sídlo Společenství: Jeseniova 2852/16, 130 00 Praha 3 – Žižkov.

(3) IČ Společenství: 28537122.

III. PŘEDMĚT ČINNOSTI

(1) Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob.

(2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech členů Společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Společné části Domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek v Domě společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného

vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání jeho Jednotky. Společné části Domu jsou definovány v prohlášení vlastníka Domu.

(3) Správou Domu se rozumí zajišťování:

provozu Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly způsobilé k jejich řádnému užívání členy Společenství a k řádnému užívání Jednotek v Domě,

úklidu, údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí a prostor Domu, včetně havarijní údržby,

protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, jejich revize a opravy,

revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v Domě a dalších technických zařízení podle vybavení Domu,

revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení Domu,

prohlídek a čištění komínů,

administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu,

správy Jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů Společenství,

pojištění Domu,

vybírání předem určených plateb od členů Společenství jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a náklady spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu, popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány, a vedení evidence těchto záloh, příspěvků a nákladů, které jsou těmito prostředky hrazeny, a jejich vyúčtování členům Společenství,

zřízení a následné vedení účtu Společenství u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství,

vedení účetnictví Domu v souladu s příslušnými právními předpisy a vedení přehledu nákladů a výnosů Domu v jednotlivých účetních obdobích,

vedení seznamu členů Společenství,

činností souvisejících 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,

dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.

(4) V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o:

dodávkách služeb spojených s užíváním Jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo), zejména o dodávkách vody, odvodu odpadních vod, dodávkách tepla a teplé užitkové vody, plynu, odvozu komunálního odpadu, zařízení pro příjem rozhlasového a televizního signálu,

dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí Domu a Pozemku, zejména dodávkách vody, odvodu odpadních vod, dodávkách tepla a teplé užitkové vody, dodávkách elektřiny, plynu, provádění úklidu, servisních služeb k výtahům,

pojištění Domu,

nájmu společných částí Domu za podmínky souhlasu nadpoloviční většiny hlasů členů Společenství.

(5) V souvislosti se smlouvami uvedenými výše v tomto článku Společenství zajišťuje vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, a dále zajišťuje kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb.

(6) V rámci svých činností Společenství dále zajišťuje zejména:

včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství,

řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky Jednotek,

plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů.

IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

(1) Orgány Společenství jsou:

shromáždění Společenství (dále jen „shromáždění“),

výbor Společenství (dále jen „výbor“),

kontrolní komise Společenství (dále jen „kontrolní komise“).

IV.1 SHROMÁŽDĚNÍ

(1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tedy všichni vlastníci Jednotek v Domě.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

schválení a změna stanov,

schválení či změna prohlášení vlastníka Domu o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám,

volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,

volba a odvolávání členů kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,

volba a odvolávání náhradníků do volených orgánů Společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů orgánu, do něhož se náhradníci volí, spolu s určením jejich pořadí,

rozhodnutí o zřízení dalších orgánů Společenství, určení jejich práv a povinností, volba a odvolávání členů těchto orgánů a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,

schválení účetní závěrky předložené výborem, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu pro příští období a způsobu jejich placení a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů uskutečňovaných jménem Společenství, schválení plánu hospodaření pro příští období,

schválení služeb spojených s užíváním Domu a Pozemku a určení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb a nákladů na správu Domu a Pozemku na Jednotky,

vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství podle právních předpisů a těchto Stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,

rozhodování o:

- a) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- b) změně účelu užívání Domu nebo Jednotky,
- c) změně podlahové plochy Jednotek,
- d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek,

- e) změně spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku (viz definice spoluvlastnického podílu v bodě V.2 (2) těchto Stanov),
- f) změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky,
- g) modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, převyšují-li náklady částku 150.000,- Kč plus DPH,

udělování předchozího souhlasu k:

- a) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti Společenství, k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka 150.000,- Kč plus DPH v jednotlivém případě,
- b) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- c) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Společenství, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí,

schválení či změna osoby, která bude zajišťovat činnosti správy Domu a Pozemku, včetně schválení uzavření, ukončení či změn smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činností s touto osobou,

rozhodování o pravidlech pro užívání Domu a Pozemku, jejichž dodržování zajišťuje výbor,

schvalování rozpočtu Společenství,

schvalování domovního řádu a případných dalších řádů Společenství,

rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění je svoláváno výborem nejméně jednou za rok. Výbor také svolá shromáždění, pokud o to požádají minimálně 2 členové Společenství, kteří mají dohromady více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak výbor neučiní, mohou tito navrhovatelé svolat shromáždění sami na náklad Společenství.

(4) Shromáždění se svolává nejméně 21 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která se doručí všem členům Společenství a vyvěsí v Domě na domovní vývěsce. Za doručení členům Společenství se považuje:

odeslání pozvánky elektronickou poštou na emailovou adresu poskytnutou členem výboru pro účely komunikace se členem za předpokladu, že člen elektronickou poštou Společenství následně potvrdí přijetí pozvánky, nebo

osobní předání pozvánky členům Společenství oproti podpisu, nebo

odeslání pozvánky členovi běžnou poštou na kontaktní adresu člena, která je ke dni odeslání pozvánky uvedena jako jeho kontaktní adresa, případně na adresu, která je jako adresa jeho bydliště uvedena v katastru nemovitostí, nebo

vložení pozvánky do poštovní schránky Jednotky v Domě.

V případě, kdy je Jednotka ve společném jmění manželů, dostačuje doručení pozvánky jen jednomu z manželů.

(5) V pozvánce musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojuje informace o tom, kde se může člen Společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady připojeny k pozvánce. Podklady pro jednání připravuje výbor nebo jiný svolavatel.

(6) Kdo shromáždění svolá, může ho odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se na shromáždění dostaví podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

(7) Jednání shromáždění řídí předseda výboru, místopředseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(8) Shromáždění rozhoduje veřejným hlasováním. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.

(9) Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku, členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky Jednotky, mají společně jeden hlas. Člen se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, která musí být předložena Společenství před konáním shromáždění. Osoba, která bude člena na základě plné moci zastupovat, musí být ke dni udělení plné moci starší 18 let a plně svéprávná.

(10) Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů nebo se nedosáhne potřebné většiny či dohody, hlasování se již dále neopakuje. Rozhodnutí není přijato.

(11) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu většiny hlasů přítomných členů Společenství.

(12) Pokud se mění všem vlastníkům velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a Pozemku nebo se mění poměr výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech Domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků Jednotek. Totéž platí v případě rozhodování mimo zasedání shromáždění.

(13) Každý člen Společenství je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění.

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další orgány shromáždění zvolilo, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jak shromáždění probíhalo, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů a plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis dále musí obsahovat námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství. Toto ustanovení se přiměřeně použije i pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

(15) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(16) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl.

(17) Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí.

(18) Výbor může zorganizovat hlasování všech členů Společenství mimo shromáždění písemnou formou. Návrh na takové hlasování musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné členům Společenství k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování členem

Společenství. Návrh hlasování musí být doručen všem členům Společenství, přičemž pro doručení se uplatní obdobně odst. (4) tohoto článku.

(19) Rozhodnutí písemného hlasování se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství. K platnosti hlasu je třeba písemné vyjádření člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, které je doručeno nebo předáno výboru Společenství.

(20) Výsledek písemného hlasování oznámí výbor písemnou formou všem členům Společenství, a pokud bylo usnesení přijato, zašle jim jeho úplné znění. Doručuje se formou vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě.

(21) Náhradní shromáždění: Není-li řádně svolané shromáždění schopné usnášet se, ať už vůbec, nebo jen o některých otázkách, je svolavatel původního shromáždění oprávněn svolat náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se svolává, stejným způsobem a ve stejných lhůtách, jako se svolávalo původní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do čtyřiceti kalendářních dnů ode dne, na který bylo shromáždění předtím svoláno.

(22) Na náhradním shromáždění může shromáždění jednat jen o záležitostech zařazených na pořad jednání předchozího shromáždění, ke kterým nebylo předchozí shromáždění usnášení schopné. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří disponují alespoň 25 % hlasů ze všech hlasů ve Společenství. V ostatním se pro náhradní shromáždění přiměřeně použijí ustanovení Stanov o shromáždění.

IV.2 VOLENÉ ORGÁNY

(1) Volenými orgány Společenství jsou výbor a kontrolní komise. Členem voleného orgánu Společenství může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná.

(2) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem jiného voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu Společenství.

(3) Závazek k výkonu funkce ve voleném orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, vyjma zmocnění jiného člena téhož orgánu, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval.

(4) Funkční období členů volených orgánů činí pět let. Členové volených orgánů mohou být do své funkce voleni opětovně.

(5) Členství ve voleném orgánu začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, nebo zánikem jeho členství ve Společenství, popřípadě dnem zvolení nového orgánu.

(6) Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu, jehož je členem, a to na adresu sídla Společenství. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od dojití oznámení o odstoupení tomuto orgánu.

(7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, do něhož se náhradníci volí. Shromáždění spolu s volbou náhradníků určí i jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, a to dnem skončení funkce tohoto člena. Pro náhradníky platí odst. (2) a (3) tohoto článku obdobně.

IV.3 VÝBOR

(1) Výbor je výkonným i statutárním orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona nebo těchto Stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výbor připravuje podklady pro jednání Shromáždění, které výbor svolává nejméně jednou za rok.

(2) Výbor je voleným orgánem, má tři členy, které volí a odvolává shromáždění.

(3) Návrh kandidáta výboru předkládají členové Společenství. Nenavrhnou-li členové kandidáta nejpozději před zahájením shromáždění, na kterém se má konat volba tohoto člena výboru, navrhne kandidáta výbor.

(4) Člen výboru může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán shromážděním, pokud závažným způsobem nebo opakovaně poruší své povinnosti, nebo pokud je neomluveně nečinný po dobu nejméně 3 měsíců. Jeho funkce končí dnem, kdy byl z funkce odvolán.

(5) Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou, v jeho nepřítomnosti místopředsedou a dalším členem výboru. Veškeré úkony, které činí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda jménem výboru či Společenství, musí být předem schváleny výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce.

(6) Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Místopředseda svolává a řídí jednání výboru, pokud tak neučiní z jakýchkoliv důvodů předseda výboru. Na schůzích výboru jsou projednávány aktivity Společenství od minulé schůze, připomínky členů a schvalovány návrhy dalších úkonů Společenství. Schůzí výboru se může na své přání zúčastnit i člen kontrolní komise.

(7) Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu z jednání výboru uveden nesouhlas člena výboru s usnesením výboru, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Z každého jednání výboru musí být pořízen zápis, který vyhotoví předseda výboru nebo jím pověřený člen nejpozději do 14 dnů od konání výboru; do téže lhůty musí být zápis vyvěšen na webových stránkách domu www.jeseniova2852.cz.

(9) Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Členové výboru odpovídají za škodu podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

(10) Členům výboru může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním.

(11) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech Správy Domu a Pozemku a dalších činností Společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává ho, předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a účetní závěrku, 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,

rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek,

odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

zřizuje a následně vede účet Společenství u banky a hospodaří se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství s péčí řádného hospodáře,

zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam členů Společenství,

provádí výběr správce (tj. realizuje výběrové řízení) Společenství a dohlíží na jeho činnost,

sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh určených na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a výši zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,

zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

písemně upozorňuje členy Společenství na nedoplatky (za předepsané zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku, za jejich vyúčtování, fond oprav apod.),

kontroluje plnění povinností jednotlivými členy Společenství,

zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství,

zajišťuje nahlížení do písemností Společenství jeho členy, vypracovává na jejich žádost výpisy či opisy z písemností,

rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, nepřevyšují-li náklady částku 150.000,- Kč plus DPH,

rozhoduje na základě předcházejícího souhlasu shromáždění o nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti Společenství, k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, pokud jejich pořizovací cena nepřevyší částku určenou usnesením shromáždění, jinak částku 150.000,- Kč plus DPH v jednotlivém případě.

(12) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:

v souladu s právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy,

zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv se třetími stranami a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, k náhradě vzniklé škody, či k vymáhání jiného plnění třetích stran,

jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,

plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.

IV.4 KONTROLNÍ KOMISE

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, nezávislým na výboru Společenství. Ze své činnosti se zodpovídá shromáždění Společenství.

(2) Kontrolní komise má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění.

(3) Členové kontrolní komise zvolí mezi sebou předsedu kontrolní komise, který zajišťuje svolání kontrolní komise a řídí její jednání a zajišťuje administrativu s činnostmi kontrolní komise vzniklou.

(4) Kontrolní komise:

kontroluje veškerou činnost Společenství a jeho správce,

projednává stížnosti členů Společenství na činnost Společenství nebo jeho orgánů,

je oprávněna žádat od výboru informace týkající se hospodaření Společenství,

je oprávněna účastnit se jednání výboru,

je odpovědná pouze shromáždění,

kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito Stanovami,

může podávat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění,

vyjadřuje se k roční účetní závěrce Společenství a zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

upozorňuje výbor na zjištěné nedostatky a vyžaduje po něm zjednání nápravy.

(5) Kontrolní komise provádí kontrolu činnosti výboru. Za tímto účelem má právo nahlížet do všech evidencí, účetních dokladů, účetních knih, bankovních výpisů, pokladních dokladů a dalších dokumentů Společenství a z těchto si pořizovat kopie. Má též právo se zúčastnit schůzí výboru, o kterých musí být vždy předem vyrozuměna. Kontrolní komisi jsou poskytovány na její žádost zápisy z jednání shromáždění a zasedání výboru. Kontrolní komise je povinna při schůzi shromáždění předložit kontrolní zprávu o výsledcích své činnosti za uplynulé období.

(6) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně 1krát ročně.

IV.5 JEDNÁNÍ DALŠÍCH OSOB ZA SPOLEČENSTVÍ

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

(2) Pracovní zařazení, vymezení a rozsah zastupování zaměstnance za Společenství a výše odměny budou stanoveny v pracovní smlouvě či dohodě; tento obsah musí být schválen shromážděním.

(3) Pracovní smlouva nebo dohoda musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance zastupovat Společenství.

(4) Působnost podle tohoto článku nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

V.1 VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

(1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k Jednotce v Domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k Jednotce.

(2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci Jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka Jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen Společenství s váhou hlasu odpovídající jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Pokud se spoluvlastníci neshodnou na jednotném rozhodnutí pro hlasování v konkrétním případě, považuje se jejich hlasování v tomto konkrétním případě jako by se zdrželi hlasování.

(3) Výbor vede seznam členů Společenství, každého člena zapíše neprodleně poté, kdy člen oznámí Společenství prokazatelně nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se výbor dozví o jeho vlastnictví Jednotky jinak. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu i doručovací adresy též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

(4) Vlastník Jednotky je povinen do 1 měsíce od nabytí vlastnictví Jednotky v Domě oznámit výboru nabytí svého vlastnictví spolu s údaji uvedenými v odst. V.1(3).

(5) Členství ve Společenství zaniká:

převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,

úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,

zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,

dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(6) Společné členství spoluvlastníků zaniká a mění se na členství jednoho ze spoluvlastníků dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví Jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství oznámit výboru Společenství do 1 měsíce od změny vlastnictví.

V.2 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

(1) Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka Jednotky, spoluvlastníka společných částí Domu a Pozemku, a práva a povinnosti člena Společenství uvedená v příslušných právních předpisech a těchto Stanovách.

(2) Každý člen Společenství má podíl na společných částech Domu a na souvisejícím Pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho Jednotky na podlahové ploše všech Jednotek v Domě (dále jen „spoluvlastnický podíl“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv člena Společenství na shromáždění, podíl na hospodaření Společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky Společenství.

(3) Člen Společenství je oprávněn:

svobodně užívat svoji Jednotku i společné části Domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku Jednotky v Domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit či poškodit společné části Domu,

užívat sklepní kóje, má-li je podle prohlášení vlastníka ve svém výlučném užívání, případně parkovací místa, má-li je podle kupní smlouvy nebo nájemní smlouvy uzavřené se členem Společenství ve svém výlučném užívání,

účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito Stanovami,

účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

volit a být volen do orgánů Společenství,

předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a společných částí Domu a na správu Domu a Pozemku a vrácení případných přeplatků. Vyúčtování se doručuje primárně prostřednictvím uložení elektronické verze vyúčtování na webových stránkách Společenství, a to v sekci, která je přístupná pouze dotčenému členovi Společenství. Člen Společenství je na skutečnost, že vyúčtování bylo uloženo na webových stránkách Společenství, informován emailem nebo oznámením vhozeným do poštovní schránky člena Společenství. Nebude-li vyúčtování na webových stránkách Společenství převzato ani do 30 dní, může být doručeno vhozením do poštovní schránky člena Společenství, popřípadě zasláním na doručovací adresu člena Společenství (emailovou nebo poštovní),

nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Domu a Pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním Jednotky,

nahlížet do účetních knih a ostatních dokumentů Společenství, seznámit se s roční účetní závěrkou před jejím projednáním na shromáždění, s přehledem skutečně vynaložených nákladů za uplynulý rok a s návrhem finančního plánu hospodaření na následující rok,

vyžadovat od výboru vysvětlení a dokladování jednotlivých účetních operací.

(4) Člen Společenství je povinen:

dodržovat tyto Stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito Stanovami,

řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

udržovat svoji Jednotku i společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání (např. parkovací místa, sklepní kóje atd.), podle domovního řádu a udržovat je ve stavu, který odpovídá požadavkům domovnímu řádu, a užívat je tak, aby byl zachován dobrý vzhled Domu a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů,

od okamžiku vzniku jeho členství se řídit Stanovami Společenství a dalšími pravidly pro správu Domu a Pozemku a pro užívání společných částí a prostor Domu. Je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své Jednotky či Domu,

odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo na společných částech Domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke zjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit,

zdržet se jednání, kterými by zasahoval do práv ostatních členů Společenství, zejména se zdržet jednání, kterým by omezoval nebo ohrožoval vlastnické právo jiných vlastníků jednotek v Domě,

pokud upravuje stavebně svoji Jednotku či společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, a v případě změny společné části Domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu výboru, popřípadě shromáždění Společenství. Uvedené úpravy je povinen provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnických práv ostatních členů Společenství. Dále je povinen umožnit přístup do Jednotky či společné části Domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci Společenství k ověření, zda stavební úpravy Jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory Domu či jiné Jednotky v Domě nebo zda stavební úpravy společné části Domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění Společenství. V případech, kde to stanoví právní předpis, je člen Společenství oprávněn provádět úpravy Jednotky či společných částí Domu jen se souhlasem členů Společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy Společenství,

je povinen se zdržet všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu či Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud to bude třeba, je povinen umožnit přístup do své Jednotky osobě pověřené Společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií a odečet naměřených hodnot,

umožnit po předchozím písemném vyzvání přístup do Jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních Jednotek v Domě nebo Domu jako celku. Písemnou výzvu činí výbor alespoň tři dny předem; předchozí výzvy není třeba, jde-li o havarijní či obdobný stav,

neprodleně upozornit výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí Domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů členů Společenství či Společenství jako celku a podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škody, a to jak vůči členům Společenství, tak vůči třetím osobám,

hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a příspěvek dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,

hradit v určených termínech nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh a příspěvku dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,

nahlásit výboru do 1 měsíce změnu doručovací adresy, osoby užívající Jednotku (včetně nájemců či podnájemců) včetně jejich adresy, osoby užívající parkovací místo nebo sklepní kóje včetně jejich adresy, či jiných údajů vedených v evidenci Společenství u jednotlivých členů či Jednotek, jakož i oznamovat výboru další skutečnosti rozhodné pro rozúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a společných částí Domu,

nahlásit výboru bez zbytečného odkladu nabytí vlastnictví Jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství a pro potřeby správy Domu a Pozemku.

(5) Soud může nařídit prodej Jednotky toho člena Společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů Společenství.

(6) Za hrubé a závažné porušení povinností člena Společenství je považováno chování člena, kdy je v prodlení s:

úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a za plnění poskytovaná s užíváním Jednotky (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“), a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,

jakoukoliv Platbou, nebo i částí Platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,

popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,

a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci Stanov uvedeně, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky Jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků.

V.3 HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku a dalšími prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám, pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek.

(3) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto Stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

(4) Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků Jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku, k čemuž mu tímto členové Společenství udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku.

(5) Výbor může činit právní jednání týkající se nabytí, zcizení, pronajímání či zatížení movitého majetku Společenství, nebo o jiném nakládání s nimi pouze do hodnoty určené usnesením shromáždění, jinak do částky 150.000,- Kč plus DPH v jednotlivém případě, nad tuto hodnotu musí být úkony schváleny shromážděním, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(6) Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku.

(7) Jednotlivé náklady Společenství za služby spojené s užíváním Jednotek a náklady na správu Domu a Pozemku jsou rozúčtovány mezi členy Společenství podle jejich spoluvlastnického podílu na Domě, ledaže je platnou právní úpravou stanoveno jinak (tj. v případě tepla, teplé vody a studené vody).

(8) Společenství může rozhodnout o pověření jiné osoby zajišťováním činností uvedených v odst. V.3 (1) a V.3 (4) až **Error! Reference source not found.** (správce), dle čl. VI těchto Stanov.

(9) Členové Společenství jsou z právních jednání týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorech Domu a Pozemku.

VI. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM

(1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat:

vymezení činností, které bude správce vykonávat,

povinnost správce předkládat výboru a následně shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním Jednotek a nákladů na správu Domu a Pozemku, návrhy na rozúčtování nákladů na služby a na správu Domu a Pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto Stanov schvalují příslušné orgány Společenství,

určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto Stanov, pokud bude správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

povinnost správce předložit jednou ročně výboru a následně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí Domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru a následně shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti,

další náležitosti stanovené shromážděním nebo výborem,

pravidla po nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu Společenství.

(3) Výběr správce a zásadní ustanovení smlouvy se správcem nebo jejich změny schvaluje shromáždění Společenství. Smlouvu se správcem uzavírá výbor Společenství.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců VI. (1) až VI. (3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto Stanov.

VII. ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU

(1) Člen Společenství je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku (dále jen „Příspěvek“) ve výši stanovené v souladu s těmito Stanovami a platnou právní normou, výborem či správcem Domu. Stanovené Příspěvky jsou splatné vždy v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem Společenství, a to na účet Společenství, pokud shromáždění nerozhodne o hrazení na účet správce. V případě prodlení člena Společenství s úhradou Příspěvku je člen povinen uhradit Společenství poplatek z prodlení v zákonné výši za každý započatý den prodlení a dále částku 500,- Kč za v pořadí druhou a každou další výzvu k úhradě dlužných částek, kterou mu Společenství či osoba jím zmocněná zašle (tj. i v případě prodlení s platbou nákladů souvisejících se správou Domu bude člen Společenství povinen uhradit úrok z prodlení v zákonné výši poplatku z prodlení dle zvláštního právního předpisu upravujícího vyúčtování služeb). Zprávu o hospodaření vypracovává výbor jednou ročně po skončení účetního období a předkládá ji ke schválení shromáždění. Nevýčerpané zůstatky zálohové platby na provoz, údržbu a opravy společných částí Domu se převádějí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

(2) Výbor nebo správce Domu jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Jednotky. Úhrada přeplatků či nedoplatků je splatná v termínu uvedeném ve vyúčtování. V případě prodlení člena Společenství s úhradou zálohy nebo ročního vyúčtování je člen povinen uhradit Společenství poplatek z prodlení v zákonné výši za každý započatý den prodlení a dále částku 500,- Kč za v pořadí druhou a každou další výzvu k úhradě dlužných částek, kterou mu Společenství či osoba jím zmocněná zašle, a dále v plné výši náklady právního zastoupení Společenství ve věci vymáhání jeho dlužných částek (tj. i v případě prodlení s platbou nákladů souvisejících se správou Domu a Pozemku bude člen Společenství povinen uhradit úrok z prodlení v zákonné výši poplatku z prodlení dle zvláštního právního předpisu upravujícího vyúčtování služeb).

(3) Došlé platby od členů Společenství se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Právní vztahy neupravené těmito Stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR.

(2) Tato verze Stanov byla schválena shromážděním Společenství konaným dne

V Praze dne