STANOVY
společenství vlastníků jednotek

Čl. I
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb. (dále také nového občanského zákoníku nebo NOZ).

2. Společenství vykonává práva a zavazuje se k povinnostem ve věcech spojených s pozemkem parc. č. 644/139 (o výměře 2 960 m2), jehož součástí je budova č.p. 884 a dále s pozemky parc. č. 644/92, 644/117, 644/140, 644/141, 644/142, 644/143, 644/144, 644/145, 644/146, 644/147, 644/148, 644/149, 644/150, 644/151, 644/152 a 644/153, vše v k.ú. a části obce Prosek, obec Praha (dále také „dům" a „pozemky") v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 NOZ a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemky se dále také nazývají „společné části".

3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").

Čl. II
Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova **„Společenství vlastníků domu Prosecká č.p. 884".**

2. Sídlem společenství je Prosecká 884/72, 190 00 Praha 9.

Čl. III
Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu způsobem a v rozsahu, stanoveném právními předpisy a těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.

2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

Čl. IV
Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Společenství o členech eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.

2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem nebo třetí osobou. Spoluvlastníci musí být při jednání se společenstvím či jeho členy zastoupeni zákonem požadovaným způsobem.

Čl. V
Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, zejména občanským zákoníkem, včetně základních zásad občanského zákoníku, dále jeho ustanovení o právnických osobách a také obecných ustanovení o korporacích (včetně povinnosti loajality člena ke společenství). Rozsah práv a povinností členů je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemků a pro užívání společných částí.

2. Zejména má člen společenství právo:
   2.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
   2.2. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

2.3. volit a být volen do orgánů společenství,
2.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
2.5. obdržet vyúčtování záloh a vrácení případných přeplatků,
2.6. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do účetních knih a účetních dokladů, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutárních orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

3. Zejména má člen společenství povinnost:
3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
3.2. hradit stanovené zálohy na správu společných částí a náklady, které společenství se správou domu v jeho případě vzniknou (klíče, nahlížení do listin aj.) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
3.3. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
3.4. řídit se při užívání společných částí a společných zařízení domu pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání bytu i společných částí jiných vlastníků jednotek a zasahovat tak 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 společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
3.6. 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 nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
3.7. umožnit, instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu nabytí vlastnictví jednotky spolu s dalšími údaji vyžadovanými zákonem,
3.10. předat statutárnímu orgánu před zahájením stavebních úprav ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svůj byt, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Čl. VI
Shromáždění

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

2. Do působnosti shromáždění patří:
2.1. změna stanov,
2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správy domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
2.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
2.6. rozhodování:
2.6.1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
2.6.3. o změně podlahové plochy bytu,
2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
2.6.5. o změně podílu na společných částech,
2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
2.6.7. o opravě nebo údržbě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5, shromáždění však vždy rozhoduje o rekonstrukci a modernizaci společných částí

domu,

2.7. udělování předchozího souhlasu:
   2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
   2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5,
   2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
   2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

4. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.

5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo doručena osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

6. Jednání shromáždění řídí předseda; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 řídí jednání shromáždění člen společenství, zmocněný tímto svolavatelem.

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.

8. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.

10. Není – li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může být o týchž věcech, které měly být na tomto shromáždění projednány, rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem i mimo zasedání, rozhodnutí navrhuje osoba, která neusnášeníschopné shromáždění svolala. Dále se připouští, aby shromáždění přijímalo za podmínek stanovených aktuálními právními předpisy jakákoliv rozhodnutí mimo zasedání, a to nejen v případech, kdy nebylo svolané shromáždění usnášeníschopné. Výslovně se také v této souvislosti připouští, aby bylo za podmínek stanovených aktuálními právními předpisy využity při přijímaní takových rozhodnutí shromáždění a projednávání jakýchkoliv záležitostí využity prostředky komunikace na dálku (například elektronická komunikace, videohovory atd.).

Čl. VII
Předseda společenství

1. Jediným voleným orgánem společenství je předseda společenství (dále také předseda).

2. Funkční období předsedy je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního

období. Členství ve voleném orgánu dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce.

3. Předseda je statutárním orgánem společenství (dále také statutární orgán), za svou činnost odpovídá shromáždění.

4. Předsedovi náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Předseda řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech, spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

5. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je také rozhodování o:
   5.1. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne souhrnné částky 50.000 Kč v období po sobě jdoucích dvanácti kalendářních měsících a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v období po sobě jdoucích dvanácti kalendářních měsících nepřesahuje v souhrnu částku 50.000 Kč; tato omezení se však nevztahují na sjednání prvních smluv o dodávkách služeb, médií, energií atd., potřebných či vhodných pro provoz a údržbu nemovitostí popsaných v čl. I těchto stanov, popřípadě pro převzetí práv a povinností z již uzavřených smluv souvisejících s takovým provozem. Rozhodnutí o sjednání či převzetí jakékoliv citované smlouvy je oprávněn činit předseda samostatně, ledaže si v konkrétním případě vymíní něco jiného shromáždění,
   5.2. opravě a/nebo údržbě společných částí nemovité věci, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v domě v průběhu po sobě jdoucích posledních dvanácti kalendářních měsíců. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech domu nebo majetku vlastníků jednotek.

   O všech rozhodnutích podle 5.1 a 5.2. je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším shromáždění vlastníků jednotek.

6. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Podmínky vzniku funkce předsedy stanoví zákon.

7. Statutární orgán jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.

8. Předseda zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
9. Předseda má právo provést vhodná opatření k odvrácení vzniku škod či k odvrácení vážného narušení zásad slušného občanského soužití, pokud bude v domě hrozit takový následek způsobený jednáním vlastníka jednotky či osobami, jimž vlastník umožnil jednotku užívat, a to na náklady tohoto vlastníka jednotky.

Čl. VIII
Určení prvních členů statutárních orgánů

Prvním předsedou se určuje **Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU III** se sídlem Praha, Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná do Obchodního rejstříku Městského soudu v Praze oddíl Dr, vložka 9081, IČ: 214 00 008. Při výkonu funkce předsedy zastupuje **Bytové družstvo NAD KROCÍNKOU III** v souladu s ust. § 154 NOZ zmocněná fyzická osoba s tím, že zmocněnec zastupuje předsedu společenství samostatně.

Čl. IX
Pravidla pro správu a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části domu a pozemku (dále také společné části nemovité věci) přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.

2. Pro správu a užívání společných částí domu se stanoví tato pravidla:

   2.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor) domu, o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor, rozhoduje shromáždění.

   2.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí domu i všemi osobami, které do domu vpustí či jim vstup umožní.

   2.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy či jiné osoby v užívání bytů a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.

   2.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor domu jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.

   2.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu společenství.

   2.6. Společenství je oprávněno na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě.

Čl. X
Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše (placené jednotlivými vlastníky jednotek)

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

2. Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a právními předpisy stanoveným způsobem.

3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Rozpočet společenství se tvoří rozhodnutím shromáždění, které také rozhoduje o výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků, stanovení výše záloh za služby i o způsobu jejich rozúčtování. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí, plánované na budoucí roky. Předseda je povinen se přijatým rozpočtem řídit a je pro něj závazný. V případě že by v důsledku havárie bylo nezbytné bez odkladu vynaložit finanční částku v rozporu se schváleným rozpočtem, předseda ihned poté svolá shromáždění.

6. Zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu předsedou společenství na bankovní účet společenství na základě rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním vlastníků. Předseda písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků týkajících se správy nejméně jedenkrát ročně a to zpravidla při shromáždění vlastníků a formou výroční zprávy o činnosti.

7. Zprávu o použití a stavu záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky.

8. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků v rozsahu velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, vyjma nákladů uvedených v bodě 9.5. a v odst. 10 tohoto článku stanov, které se rozvrhnou tak, že se v rozpočtu určí, jakou měrou se budou na těchto nákladech podílet: (i) všechny bytové jednotky a nebytové jednotky, které jsou využívány jako garáže a jakou měrou se budou podílet: (ii) všechny jednotky, které jsou využívány jako komora nebo sklep s tím, že takto vypočtené náklady se mezi jednotlivé jednotky v dané kategorii rozvrhnou stejně.

9. Náklady spojené se správou domu a pozemků představují zejména:
   9.1. náklady na opravy a údržbu a výdaje na rekonstrukce a modernizace společných částí,
   9.2. náklady na provoz společných částí domu,
   9.3. pojištění domu,
   9.4. náklady spojené s pozemky (zejména údržba),
   9.5. odměny členům orgánů společenství a další náklady spojené se vznikem a fungováním společenství vlastníků vzniklého v domě podle zákona (např. atd.), dále pak též ostatní přímé náklady vztahující se k domu, včetně případné odměny osobě, kterou společenství smluvně pověřilo správou domu nebo některými činnostmi, jež má zajišťovat společenství vlastníků samo a včetně nákladů na vedení účetnictví.

10. Náklady vlastní správní činnosti se rozumí odměna a náklady vynaložené na činnost osob, které mají zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, zejména tzv. operativního správce.