

Stanovy Společenství

Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10

V platném znění k 2.6.2021

OBSAH:

Část první VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ	2
Článek I Základní ustanovení	2
Článek II Název a sídlo společenství	2
Část druhá PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ.....	3
Článek III Správa domu.....	3
Článek IV Změny společných částí domu, sanace následků mimořádných událostí	4
Článek V Mandátní smlouva se správcem	4
Část třetí ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ	6
Článek VI Společná ustanovení.....	6
Článek VII Shromáždění	7
Článek VIII Výbor	8
Článek IX Domovní schůze	10
Článek X Kontrolní komise	10
Článek XI Jednání dalších osob za společenství	11
Část čtvrtá ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ.....	12
Článek XII Vznik členství.....	12
Článek XIII Práva a povinnosti člena společenství	12
Článek XIV Komunikace členů a orgánů společenství.	14
Článek XV Zánik členství ve společenství	15
Část pátá HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ.....	16
Článek XVI Rozpočet společenství, příspěvky a příjem vlastníků.....	16
Článek XVII Služby, poskytované společenstvím.....	17
Článek XVIII Hospodaření s majetkem společenství	17
Část šestá PRAVIDLA PRO POUŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU	18
Část sedmá ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	19

Část první
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I

Základní ustanovení

- (1) Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10 (dále jen „**společenství**“) je společenstvím vlastníků jednotek. Bylo založeno za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále společně jen „**správa domu**“). Řídí se zákonem, zejména č. 89/2012Sb. v pozdějším znění (Občanský zákoník) a těmito stanovami.

Dům a pozemek jsou vymezeny:

budova čp.:	1461,	1462,	1463,	1464,	bez č.p./č.e. (využití garáž)
ulice:	Vršovická	Vršovická	Uzbecká	Moskevská	Moskevská
číslo orientační:	64	66	1	61	bez č.o.
obec:	Praha				
název katastrálního území:	Vršovice				
parcelní číslo pozemku:	1873/95,	1873/96,	1873/101,	1873/99,	1873/100
Výměra stavební parcely:	642 m ² ,	643 m ² ,	991 m ² ,	1028m ² ,	2269m ²

Související pozemky:

Parcelní číslo pozemku:	1873/97,	1873/98,	1873/102,	1873/104,	1873/107,	1873/109
Výměra stavební parcely:	2871 m ² ,	36 m ² ,	210m ² ,	219 m ² ,	91 m ² ,	103 m ²
Název katastrálního území:	Vršovice					

- (2) Členy společenství jsou ze zákona vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „**jednotka**“).
- (3) **Společenství je právnickou osobou odpovědnou za správu domu.** Je oprávněno vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu, případně v dalších věcech uvedených v zákoně a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání. Nabývat majetek a nakládat s ním může jen pro účely správy domu.

Článek II

Název a sídlo společenství

- (1) **Název společenství:** Společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10.
- (2) **Sídlo společenství:** Vršovická 1461/64, Praha 10 - Vršovice, PSČ 101 00.

Část druhá
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III

Správa domu

- (1) **Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky** a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, stavebně-technickou úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) **Správou domu a pozemku se rozumí zejména zajišťování:**
- a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu,
 - d) revizí a oprav společných částí technického zařízení budov,
 - e) administrativní a technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení účetnictví, provozní a technické dokumentace domu,
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - g) dalších činností, které vyplývají ze souvisejících právních a technických předpisů.
- (3) **Společenství sjednává a zajišťuje smlouvy ve věci správy domu a pozemku, zejména:**
- a) dodávek a služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o dodávky a služby, které si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) úklidu, údržby, oprav, revizí, expertíz a projektů,
 - c) pojištění společných částí domu,
 - d) pronájmu společných částí domu,
 - e) pronájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (4) **Společenství zajišťuje zejména:**
- a) provozování, údržbu a opravy společných částí domu a pozemku, včetně těch, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství (včetně uzavírání s tím souvisejících smluv),
 - b) dodávky a služby spojené s užíváním jednotek, nejde-li o dodávky a služby, které si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování,
 - d) kontrolu plnění jím uzavřených smluv, včetně uplatňování nároků společenství z porušování smluvních povinností,

- e) stanovení způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé členy společenství, není-li to stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- f) vybírání prostředků na náklady spojené se správou domu a pozemku od členů společenství (dále jen „**příspěvky na správu domu**“), vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, popřípadě dalších plateb, daných zákonem nebo rozhodnutím shromáždění vlastníků; **pod pojmem „příspěvky na správu domu“ se dále rozumí souhrnně příspěvky na vlastní správní činnost (odměna orgánů společenství a správce) a příspěvky na ostatní náklady správy domu (fond oprav),**
- g) vedení evidence plateb členů společenství,
- h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství stanovami nebo k tomu příslušným orgánem společenství,
- i) vyúčtování přijatých záloh na úhradu služeb jednotlivým členům společenství,
- j) vyúčtování podílů členů společenství na příjmech z pronájmu společných částí domu,
- k) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky společenství,
- l) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- m) hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- n) vedení seznamu členů společenství,
- o) plnění dalších povinností dle právních předpisů.

Článek IV

Změny společných částí domu, sanace následků mimořádných událostí

- (1) **Společenství zajišťuje v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků:**
 - a) **stavební a technické úpravy** spočívající v opravách, modernizaci a rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu (zpravidla v rámci plánu oprav),
 - b) změny stavby a změny účelu užívání stavby.**
- (2) Společenství zajišťuje sanaci následků živelních pohrom, havárií a jiných mimořádných událostí, včetně opatření na základě výsledků revizí a kontrol státních a územních správních orgánů. V případě nebezpečí z prodlení rozhodne o způsobu, termínu a financování sanací z prostředků společenství výbor. Jeho rozhodnutí podléhá souhlasu kontrolní komise.

O důvodech přijatých opatření a jejich nákladech musí být informováno nejbližší shromáždění vlastníků.

Článek V

Mandátní smlouva se správcem

- (1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a jiné činnosti spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností, na základě mandátní smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen „**správce**“).

(2) **Mandátní smlouva se správcem obsahuje zejména:**

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, včetně jejich evidence, úměrně rozsahu, v jakém je k nakládání s finančními prostředky společenství správce zmocněn,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím k jejich uzavírání zmocněn,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat společenství zprávu o své činnosti a předat výboru všechny jím držené písemné materiály o správě domu,
- f) další náležitosti stanovené výborem společenství.

(3) Uzavřením mandátní smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Část třetí
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI

Společná ustanovení

- (1) **Orgány společenství jsou:**
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
 - c) kontrolní komise.
- (2) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Výbor a kontrolní komise jsou volené orgány společenství. Statutárním orgánem společenství je výbor.
- (3) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka) nebo ten, kdo s ním žije v jiném partnerském vztahu, je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (6) Funkční období členů volených orgánů společenství je **5 let**; počíná dnem zvolení do funkce (nerozhodne-li shromáždění jinak) a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením nebo odvoláním z funkce.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být zvolen opětovně.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím **2 měsíců** od doručení oznámení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů orgánu. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce, a to na dobu, která odpovídá nevyčerpané době mandátu člena, za něhož do voleného orgánu nastupuje. Pro náhradníky platí též ustanovení odst. 3 a 4 tohoto článku.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Článek VII

Shromáždění

- (1) Shromáždění tvoří vlastníci jednotek (viz článek XII). Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku. Nepřítomný vlastník může být na základě písemného zmocnění zastoupen jiným vlastníkem, který pak hlasuje svými i jeho hlasy.
- (2) Shromáždění je způsobilé usnášet se **za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek** s tímto:
 - a) k přijetí usnesení o změně stanov společenství, osoby správce nebo obsahu mandátní smlouvy se správcem je třeba více než tři čtvrtiny hlasů přítomných členů společenství,
 - b) k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství,
 - c) jde-li o úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas více než třech čtvrtin hlasů členů společenství přítomných na shromáždění,
 - d) ke zvolení nebo odvolání členů volených orgánů společenství (výboru, kontrolní komise nebo pověřeného vlastníka) je zapotřebí souhlasu více než třech čtvrtin hlasů členů společenství přítomných na shromáždění. Totéž platí i pro volbu nebo odvolání náhradníků členství ve volených orgánech společenství.
- (3) **Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování ve věci:**
 - a) rozpočtu společenství,
 - b) změn ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
 - c) schválení nebo změny stanov,
 - d) volby a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o souhrnné výši odměn volených orgánů (rozdělení odměn jednotlivým členům je věcí dotčených volených orgánů),
 - e) změny osoby správce, schválení nebo změny obsahu mandátní smlouvy se správcem,
 - f) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) výše příspěvků členů společenství na správu domu, popřípadě výše a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti společenství,
 - h) schválení účetní závěrky spolu se zprávou o hospodaření společenství,
 - i) vypořádání výsledků hospodaření, stanovení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - j) schválení změn účelu užívání stavby, změn stavby, jakož i modernizací, rekonstrukcí, stavebních úprav a oprav společných částí domu,
 - k) udělení souhlasu k nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, majetkových dispozic 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 vyšší než **100 tisíc Kč** v jednotlivém případě,

- I) dalších záležitostí společenství, pokud tak stanoví zákon anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně **jednou za rok**. Svolává ho výbor. S veškerými podklady a návrhy pro jednání shromáždění musí být vlastníci předem seznámeni. V pozvánce výbor uvede, kde a v jaké formě jsou podklady a návrhy pro jednání shromáždění vlastníkům k dispozici. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Za doručenu se pokládá pozvánka vložená do poštovní schránky vlastníka, resp. odeslaná v souladu s článkem XIV odst. 6.
- (6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně **15 dnů** přede dnem konání schůze 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.
- (7) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru, pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník.
- (8) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto hlasování opět rovnost hlasů, může rozhodnout na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.

Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu **do 3 měsíců** ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (9) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje o tom, kdo a jak shromáždění svolal, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jací další činovníci byli zvoleni, údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (10) Zápis z jednání shromáždění schvaluje výbor společenství, podepisuje jej předsedající a zapisovatel. Zápisy, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány u předsedy výboru. Vlastníkům jsou k nahlédnutí v kanceláři výboru po předchozí domluvě s předsedou výboru.
- (11) Rozhodování per rollam se připouští a lze ho použít i jako alternativu ke shromáždění vlastníků.

Článek VIII

Výbor

- (1) Výbor řídí a organizuje běžné činnosti společenství. Rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- (2) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. **Za svou činnost výbor odpovídá shromáždění.** Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor ze svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor se doplňuje náhradníky dle potřeby. Výbor rozhodne o svém doplnění z počtu náhradníků hlasováním tak, aby byla co nejlépe zajištěna jeho činnost v následujícím období (s ohledem na množství a charakter plněných úkolů, jakož i na osobní předpoklady a možnosti náhradníků).
- (5) Nejsou-li k dispozici náhradníci, mohou být chybějící členové do počtu pěti členů výboru na období do nejbližšího shromáždění výborem kooptováni.
- (6) Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení a výsledky hlasování členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) **Výbor jako výkonný orgán společenství zajišťuje zejména:**
- a) správu domu a další činnosti společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou výhradně v působnosti shromáždění, a zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
 - b) vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá společenství z právních předpisů,
 - c) přípravu podkladů pro jednání shromáždění a svolání shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, včetně účetní závěrky, zprávu o správě domu a dalších činnostech společenství, které obsahují základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a revizích, včetně údajů o stavu a použití příspěvků na správu domu,
 - d) řádné vedení písemností společenství,
 - e) vybírání a vyúčtování záloh na úhradu za služeb a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
 - f) včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných povinností vůči třetím osobám, jakož i včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (10) **Výbor jako statutární orgán společenství zajišťuje zejména:**

- a) právní úkony jménem společenství ve věcech předmětu činnosti, včetně uzavírání smluv, a to v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění,
 - b) kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti vůči veřejnému rejstříku právnických osob vedenému soudem.
- (11) Výčet prvních členů výboru:
- Vítězslav Kubásek, nar. 21.12.1954, bytem Praha 10 – Vršovice, Uzbecká 1463/1
- Ing. Jiří Suchomel, nar. 31.1.1974, bytem Praha 10 – Vršovice, Vršovická 1462/66
- Petr Gross, nar. 12.5.1965, bytem Praha 10 – Vršovice, Moskevská 1464/61
- Jana Cibulková, nar. 16.5.1941, bytem Praha 10 – Vršovice, Moskevská 1464/61
- Ing. Karel Dudek, nar. 25.9.1953, bytem Praha 10 – Vršovice, Uzbecká 1463/1
- Jaroslav Zeman, nar. 15.3.1960, bytem Praha 10 – Vršovice, Uzbecká 1463/1
- Jan Königsbauer, nar. 24.3.1957, bytem Praha 10 – Vršovice, Vršovická 1461/64

Článek IX

Domovní schůze

- (1) Domovní schůze slouží k seznámení vlastníků s dosaženým stavem správy domu a se záměry pro příští období. V diskusi jsou projednávány názory, podněty a připomínky vlastníků.
- (2) Připomínky vlastníků výbor vyhodnotí a přiměřeně uplatní v rámci materiálů a návrhů, které budou předloženy shromáždění k rozhodnutí.
- (3) Na domovních schůzích může být provedeno k některým problémům orientační hlasování. Výsledky takového hlasování slouží pro zjištění názoru nebo zájmu vlastníků v rámci přípravy shromáždění a nenahrazují rozhodnutí shromáždění.

Článek X

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) **Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:**
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,

- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) **Členové kontrolní komise jsou oprávněni:**
- a) kdykoliv požádat o nahlédnutí do materiálů, které jsou předmětem jednání výboru; výbor je povinen jim vyhovět **do 14 dnů** ode dne doručení výzvy,
 - b) účastnit se jednání výboru bez hlasovacího práva, přičemž výbor je povinen řádně a včas oznámit členům komise datum a místo svého jednání tak, aby členové komise měli možnost využít tohoto oprávnění,
 - c) podávat návrhy a náměty, přičemž výbor se jimi musí zabývat.

Článek XI

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 a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství podle odst. 1 tohoto článku, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odst. 1 tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odst. 1 a 2 tohoto článku nebo její část může shromáždění svým usnesením delegovat výboru.

Část čtvrtá
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XII

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě spravovaném společenstvím (dále též jen „**vlastníci**“). Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
- (2) **Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce**, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocněný zástupce se následně vypořádá s ostatními spoluvlastníky jednotky. Splnění závazků může být vyžadováno po kterémkoli spoluvlastníku jednotky, a to společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky se mohou účastnit shromáždění vlastníků. Vystupovat a hlasovat může jen společný zástupce dle odst. 2 tohoto článku, a to s vahou hlasu odpovídající celému spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu.
- (4) Není-li přítomen společný zástupce, může být zastoupen na základě písemného zmocnění jiným spoluvlastníkem nebo jiným členem společenství. Manžel (manželka) může zastoupit společného zástupce **bytové jednotky** i bez písemného pověření.

Článek XIII

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) **Vlastník jednotky má práva** plynoucí ze zákona a těchto stanov, zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. Vnitřními stavebními úpravami nesmí podstatně omezit nebo znemožnit přístup ke společným zařízením rozvodů vody, vzduchotechniky a kanalizace,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) být přítomen na schůzích výboru a předkládat zde návrhy k projednávané problematice,
 - e) být přítomen na kontrolních dnech akcí prováděných v rámci plánu oprav a předkládat zde návrhy,
 - f) předkládat orgánům společenství návrhy ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků,

- g) obdržet vyúčtování záloh na úhradu služeb **do 4 měsíců** a vrácení přeplatků **do 7 měsíců** od skončení zúčtovacího období, nejpozději však **do 4 měsíců** ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb
- h) seznamovat se, jak společenství hospodaří a jak dům spravuje; k tomu využívat periodické zprávy o hospodaření společenství, o plnění plánu oprav a příjmech z pronájmu společných částí domu,
- i) nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů; k tomu může vlastník požádat výbor nebo správce o součinnost za podmínek stanovených výborem (termíny, postupy, úhrady, apod.),
- j) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor nebo správce jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

(2) **Vlastník jednotky má povinnosti** plynoucí ze zákona a těchto stanov, zejména:

- a) seznámit se se stanovami společenství, dodržovat je a plnit usnesení orgánů společenství v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) oznámit vlastníkům prostřednictvím správce nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do **1 měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
- c) oznámit bez zbytečného odkladu správci změny své adresy a změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně **3 měsíce** v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
- d) hradit na účet společenství příspěvky na správu domu, zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, a to v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
- f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- h) 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 v ní provádějí úpravy.
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce, umožnit odečet naměřených hodnot,
- j) umožnit přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce, případně dodavatelská firma, alespoň **7 dní** předem,

- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, provádí-li úpravy jednotky spojené se změnou stavby,
- l) **ohlásit výboru provádění veškerých stavebních úprav a rekonstrukcí ve své jednotce** s uvedením jejich rozsahu, termínu realizace, dodavatele a osoby odpovědné za průběh stavby alespoň **7 dní** předem; tyto údaje výbor zveřejní ve vývěsních skříňkách a na webových stránkách společenství,
- m) umožnit přístup do jednotky, ve které se provádí stavební úpravy a rekonstrukce, pokud k tomu byl vyzván osobou odpovědnou za správu domu; stavební práce, včetně přísunu a odsunu materiálu, organizovat tak, aby co nejméně byl narušován klid, čistota a pořádek v domě.
- n) **ve společných částech domu neukládat nábytek, stavební materiál a stavební odpad.**

Článek XIV

Komunikace členů a orgánů společenství.

- (1) Výbor průběžně poskytuje informace o správě domu členům společenství na webových stránkách společenství www.vrumo.cz a v informačních skříňkách v domech.
- (2) **Na webových stránkách společenství se zveřejňují zejména:**
 - a) stanovy, zápisy ze shromáždění, včetně usnesení shromáždění, zápisy ze schůzí výboru, zápisy o činnosti kontrolní komise, zprávy o hospodaření společenství, účetní závěrka, plán oprav a zprávy o jeho plnění,
 - b) složení orgánů společenství, možnosti kontaktu s nimi a jejich jednotlivými členy, včetně umístění poštovních schránek pro listinnou komunikaci a e-mailových adres pro elektronickou komunikaci dle odst. 3 tohoto článku,
 - c) správce, jeho orgány a úřední hodiny, možnosti kontaktu s ním, včetně umístění poštovních schránek pro listinnou komunikaci a e-mailových adres pro elektronickou komunikaci dle odst. 3 tohoto článku,
 - d) postupy a adresy tísňových volání,
 - e) číslo účtu společenství,
 - f) ostatní sdělení členům společenství.
- (3) Členové společenství mohou oslovovat orgány společenství a správce s dotazy, připomínkami a návrhy. Mohou tak učinit zejména v listinné podobě na adresy uvedené v odst. 4 a 5 tohoto článku nebo v elektronické podobě na e-mailové adresy uvedené na webových stránkách společenství. Listinnou korespondenci orgánům společenství posílají jeho členové na adresu společenství (viz článek II) nebo ji vkládají do poštovní schránky společenství (ke dni schválení těchto stanov umístěnou v domě Vršovická 1461).
- (4) Listinnou korespondenci správci posílají členové společenství na jeho adresu nebo vkládají do poštovní schránky správce uvedenou na webových stránkách společenství (ke dni schválení těchto stanov umístěnou na domě Moskevská 1464 u vchodu do kanceláře správce).
- (5) Listinnou korespondenci, určenou členům společenství vkládají orgány společenství nebo správce do poštovních schránek jednotlivých členů v domech nebo ji odesílají na adresu bydliště, kterou vlastník uvedl dle článku XIII odst. 2 písm. b) a c). Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím

provozovatele poštovních služeb **došla třetí pracovní den po odeslání**, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

- (6) **Pokud vlastník jednotky neoznámil prokazatelně správci svou adresu pro doručování nebo její změnu anebo nepřevzal doručenou poštu, je plně odpovědný za veškeré škody, náklady a jiné důsledky z toho vyplývající. Pokud společenství bude nuceno z jakýchkoli důvodů jeho adresu vypátrat nebo jinak zajistit doručení zásilky, nese dotčený člen společenství veškeré s tím související náklady.**
- (7) Ustanovení odst. 5 a 6 tohoto článku se přiměřeně uplatní i na bývalé členy společenství, jejichž členství skončilo.

Článek XV

Zánik členství ve společenství

- (1) **Členství ve společenství zaniká:**
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) jiným způsobem na základě zákona.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.
- (3) Bezprostředně před zánikem svého členství je člen společenství povinen uhradit své závazky vůči společenství a vyžádat si u správce potvrzení o bezdlužnosti. Pro účel budoucích právních úkonů a vyrovnání budoucích závazků společenství (přeplatky, podíly, apod.) sdělí správci svou adresu po zániku členství. **Pokud tak neučiní, bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že jeho pohledávky (přeplatky, výnosy z pronájmu společných částí domu, atd.) nebudou moci být mu uhrazeny a v souladu se zákonem, resp. rozhodnutím shromáždění vlastníků, jeho nároky zaniknou.**

Část pátá

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu výdajů na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

Článek XVI

Rozpočet společenství, příspěvky a příjem vlastníků

- (1) **Společenství sestavuje rozpočet** na každé účetní období, jímž se rozumí **kalendářní rok**. V rozpočtu se s ohledem na skutečné náklady minulých období stanoví předpokládaná výše nákladů na období budoucí:
 - a) **na vlastní správní činnost** (odměny výboru, kontrolní komisi a správci) **na rok** – krátkodobé náklady,
 - b) **na ostatní výdaje**, zejména v rámci plánu oprav, nejméně **na tříleté období** – dlouhodobé náklady.
- (2) **Příspěvky na správu domu** platí vlastníci na účet společenství **do 30. dne** v kalendářním měsíci - spolu se zálohami na služby, spojené s užíváním bytu.

Výše měsíčních příspěvků na správu domu se vlastníkům jednotek stanoví na jako podíl jednotlivých jednotek na rozpočtovaných ročních nákladech takto:

- a) **na každou jednotku stejně** se rozvrhnou příspěvky **na vlastní správní činnost**; nevyčerpaný zůstatek se každoročně vyúčtuje a vlastníkům vrátí spolu s vyúčtováním záloh na služby,
- b) **podle velikosti svých spoluvlastnických podílů**, jsou vlastníci povinni přispívat **na ostatní výdaje**; nevyčerpaný zůstatek **se převádí** do následujícího roku,
- c) slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku rozhodnutím shromáždění se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
- d) zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vůči těmto vlastníkům; společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek,
- e) při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat,
- f) v případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu, které přesahuje **7 dnů** ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník jednotky zaplatit zákonné sankce (zák. č. 67/2013).

- (3) **Příjem z pronájmu společných částí domu** je příjmem vlastníků jednotek (není příjmem společenství). Společenství jej vůči jednotlivým vlastníkům vypořádá každoročně společně s vyúčtováním nákladů na služby. Daňová povinnost vlastníků jednotek tím není dotčena – společenství (správce) zajistí v případě potřeby na žádost vlastníka potvrzení o příjmu.

Článek XVII

Služby, poskytované společenstvím

- (1) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- (2) **Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy** na jednotlivé služby na účet společenství **do 30. dne** v měsíci. Výši měsíčních záloh určí každému vlastníku jednotky správce jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období. Správce má právo se souhlasem výboru změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- (3) **O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění.** Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (4) **Osobou rozhodnou pro rozúčtování je:**
- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osoby, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než **3 měsíce** v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než **2 měsíce** v průběhu zúčtovacího období.
- (5) **V případě prodlení** s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje **7 dnů** ode dne splatnosti, je povinen vlastník jednotky zaplatit sankci dle §13 zák. č. 67/2013.
- (6) **Námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování** služeb může vlastník předložit správci neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však **do 30 dnů** ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

Článek XVIII

Hospodaření s majetkem společenství

- (1) **Příjmem společenství je zejména:**
- a) příspěvky vlastníků, úroky z prodlení z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a sankce za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13 odst. 1 zák. č. 67/2013 Sb.,
 - b) úroky z vkladů na bankovních účtech,
 - c) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - d) pojistné plnění.

- (2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit v souladu se zákonem a rozhodnutím shromáždění.
- (3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (4) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společenství oprávněni a povinni, jakož i ručí za závazky společenství v poměru, odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Část šestá

PRAVIDLA PRO POUŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

- (1) **Vlastník jednotky je oprávněn:**
 - a) užívat společné části domu spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat při tom bezpečnost a ochranu zdraví osob,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (3) V případě, že vlastník jednotky porušuje obvyklý způsob užívání společných částí, např. umístí v nich tam nepatřící předměty nebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.
- (4) Ve společných částech domu je zakázáno kouření.
- (5) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni užívat byty a společné prostory v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nad míru přiměřenou poměrům. V době od 22:00 do 06:00 hod. se dodržuje noční klid.
- (6) Všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád. Požární řád je zveřejněn na webových stránkách společenství a v informačních skříňkách v jednotlivých domech.
- (7) Další pravidla pro užívání společných částí domu mohou být uvedena v domovním řádu. Domovní řád může z rozhodnutí shromáždění vydat výbor. Je-li domovní řád vydán, je zveřejněn na webových stránkách společenství a v informačních skříňkách v jednotlivých domech.

Část sedmá

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 9. 6. 2016 a doplněny v čl. VII. o bod 11 s účinností od 2.6.2021.
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.