Návrh – stav k  25.2.2016

**Stanovy společenství Vršovická 1461, 1462, Uzbecká 1463, Moskevská 1464, Praha 10**

OBSAH

Část první

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ …………………………………………………………………... 2

Čl. I Základní ustanovení

Čl.II. Název a sídlo společenství

Část druhá

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ ………………………………………………… ….. 3

Čl. III. Správa domu a další činnosti

Čl. IV. Změny společných částí domu, sanace následků mimořádných událostí

Čl. V. Smlouva se správcem

Část třetí

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ …………………………………………………………………….. 6

Čl. VI. Společná ustanovení

Čl. VII. Shromáždění

Čl. VIII Výbor

ČL.IX Domovní schůze

Čl X. Kontrolní komise

Čl. XI. Jednání dalších osob za společenství

Část čtvrtá

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ…………………... ……………………………………… 12

Čl. XII. Vznik členství

Čl. XIII. Práva a povinnosti člena společenství

Čl. XIV. Komunikace členů a orgánů společenství

Čl. XV. Zánik členství

Část pátá

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ …………………………………………… ……………… 16

Čl. XVI. Rozpočet společenství

Čl. XVII. Úhrada za služby, zajišťované společenstvím

Čl. XVIII. Hospodaření s majetkem společenství

Část šestá

PRAVIDLA PRO POUŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU ………………………….. . 19

**Část první**

**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. 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 zákonem, zejména č.89/2012Sb. v pozdějším znění (Občanský zákoník, dále též „Obz“) a těmito stanovami,

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Komentář : Stanovy upravují způsob činnosti společenství, vycházejí z Obz a do jisté míry se s ním překrývají. Obz je vyšší a širší norma (zákon). Stanovy ale obsahují i další ustanovení, důležitá pro činnost společenství, které Obz nebo jiný zákon explicitně nestanovují, případně odkazují na ustanovení stanov. Stanovy přitom nemohou být v rozporu se zákonem.*

(2) Členy společenství jsou ze zákona (Obz § 1194) vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka“).

(3**) Společenství je právní osobou, odpovědnou za správu domu** (Obz § 17, § 1190). Je oprávněno vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu, případně v dalších věcech v uvedených v zákoně a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání (Obz § 1194). Nabývat majetek a nakládat s ním může jen pro účely správy domu (Obz § 1195).

**Čl. 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

**-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------** *Komentář: změna názvu není nutná (Obz §1200 určuje název jen pro případ založení SVJ, nikoli retroaktivně)*

**Část druhá**

 **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. III. Správa domu**

**Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky** a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu stavebnětechnickou úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem spoluvlastníkům domu (Obz §1189).

Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.(Obz §1189)

 **(1**) **Správou domu se rozumí zejména zajišťování**

1. provozu domu,
2. údržby a oprav společných částí domu,
3. protipožárního zabezpečení domu,
4. revizí a oprav společných částí technického zařízení budov
5. 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,

1. dalších činností, které vyplývají ze souvisejících právních a technických předpisů.

**(2) Společenství sjednává a zajišťuje smlouvy ve věci správy domu, zejména**

1. dodávek a služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o dodávky a služby, které si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
2. úklidu, údržby, oprav, revizí, expertíz a projektů
3. pojištění domu,
4. pronájmu společných částí domu,

e) pronájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3**) Společenství zajišťuje zejména:**

a) provozování, údržbu a opravy společných částí domu 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,

1. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
2. kontrolu plnění jím uzavřených smluv včetně uplatňování nároků společenství z porušování smluvních povinností
3. stanovení způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé členy společenství, není-li to stanoveno zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
4. vybírání od členů společenství prostředků na náklady spojené se správou (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)**
5. vedení evidence plateb členů společenství,
6. vymáhání plnění povinností uložených členům společenství stanovami, nebo k tomu příslušným orgánem společenství,
7. vyúčtování přijatých záloh na úhradu služeb jednotlivým členům společenství,
8. vyúčtování podílů členů společenství na příjmech z pronájmu společných částí domu
9. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky společenství,
10. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
11. hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
12. vedení seznamu členů společenství.
13. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

**Čl. 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 mimořádných 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. **-----------------------------------------------------------------------------------------------------------** *Komentář: společenství musí mít možnost* ***neprodleně*** *řešit situace, ve kterých je nebezpečí z prodlení a není prostor pro svolání shromáždění. Dosavadní stanovy to neřešily. To v minulosti vedlo i k nedorozumění. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------*

**Čl. 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 právní osoba (dále jen „**správce**“).

1. Mandátní smlouva se správcem obsahuje:
2. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
3. 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.
4. 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,
5. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, jakož i o jiných významných skutečnostech,
6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat společenství zprávu o své činnosti a předat výboru všechny jím držené písemné materiály o správě domu,
7. další náležitosti stanovené výborem společenství.
8. Uzavřením mandátní smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

**Část třetí**

**ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. VI. Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství jsou:

1. shromáždění,
2. výbor společenství (dále jen "výbor")
3. kontrolní komise.

(2) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Výbor a kontrolní komise jsou volené orgány společenství. Statutárním orgánem společenství je výbor.

1. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání (Obz §1205).

---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Komentář : nic ale nebrání tomu, aby ve stanovách byla i nadále omezující podmínka, že musí být členem společenství!*

1. 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. (Obz §159)

(6) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

1. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
2. 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 dvou měsíců od dojití oznámení. (Obz § 160)
3. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených 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 odstavců 3 a 4. 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.

**Čl. VII**

**Shromáždění**

(1) Shromáždění tvoří vlastníci jednotek (dále viz čl. XII). Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. 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** (Obz §1206)s tímto (viz *usnesení shromáždění v r. 2015*):

a) více než tři čtvrtiny hlasů přítomných členů společenství je třeba k přijetí usnesení o změně stanov společenství, osoby správce nebo obsahu mandátní smlouvy se správcem.

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.

1. 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:**

1. rozpočtu společenství
2. změn ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy
3. schválení nebo změny stanov,
4. volby a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování  o souhrnné výše odměn volených orgánů. (Rozdělení odměn jednotlivým členům je věcí dotčených volených orgánů).
5. změny osoby správce, schválení nebo změny obsahu mandátní smlouvy se správcem,
6. 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

 vypořádání výsledků hospodaření, stanovení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků (Obz §1208)

i) schválení změn účelu užívání stavby, změn stavby, jakož i modernizací, rekonstrukcí, stavebníchí úprav a oprav společných částí domu,

j) 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,

p) dalších záležitostí společenství, pokud tak stanoví zákon (§1208 Obz) anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí,

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. S veškerými podklady a návrhy pro jednání shromáždění musí být vlastníci předem seznámeni Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Neučiní- li to, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství vlastníků sami (Obz §1207).

 (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Za doručenou se pokládá pozvánka, vložená do poštovní schránky vlastníka, resp. odeslaná v souladu s čl. XIV, odst. (6)

(6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní 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 ohlasů, 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 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne (Obz §1209).

 (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.

(10) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány u předsedy výboru.

**Čl. 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 si je 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 z počtu svých členů a z funkce je odvolává.
4. Výbor je nejvýše sedmičlenný, nejméně tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor se doplňuje náhradníky dle potřeby nebo vždy, poklesne-li počet jeho členů pod 5. 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. ------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------ *Komentář: Jsme velké společenství. Na schopnostech a pracovním nasazení výboru závisí chod společenství. Výbor musí zvládat velké penzum práce, vyžadující u jeho členů jistou odbornou a manažerskou způsobilost. Ti navíc musí mít možnost věnovat této práci i dostatek času. Výbor je tým a pracuje kolektivně. Jeho členové se tedy musí i osobně snášet, vzájemně se respektovat a podporovat. To jsou důvody, proč výbor musí mít možnost alespoň částečně ovlivňovat své složení a rozhodovat o tom, kdy a kým z náhradníků bude doplněn. --------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------*
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, 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:**

1. správu domu a další činnosti společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou výhradně v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění
2. vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá společenství z právních předpisů,
3. 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
4. řádné vedení písemností společenství,
5. vybírání a vyúčtování záloh na úhradu za služeb a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
6. včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných povinností vůči třetím osobám, jakož i včasné uplatňování pohledávek společenství.
7. **Výbor jako statutární orgán společenství zajišťuje zejména:**
8. právní úkony jménem společenství ve věcech předmětu činnosti, včetně uzavírání smluv, a to v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění
9. kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
10. vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
11. plní povinnosti k rejstříku společenství, vedenému příslušným soudem.

**Čl. IX. Domovní schůze**

* 1. Slouží k seznámení vlastníků s  dosaženým stavem správy domu a se záměry pro příští období. V diskusi jsou projednávány názory, podněty a připomínky vlastníků.

* 1. Připomínky vlastníků výbor vyhodnotí a přiměřeně uplatní v rámci materiálů a návrhů, které budou předloženy shromáždění k rozhodnutí.
	2. Na domovních schůzích může být provedeno k některým problémům orientační hlasování. Závěry takového hlasování slouží pro zjištění názoru nebo zájmu vlastníků v rámci společné přípravy shromáždění. Nenahrazují rozhodnutí shromáždění.

**Čl. 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 nejméně 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:

1. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
2. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
3. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
4. může podat výboru zprávu o nedostatcích, zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
5. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
6. Členové kontrolní komise jsou oprávněni:
7. kdykoliv požádat o nahlédnutí do materiálů, které jsou předmětem jednání výboru, výbor je povinen jim vyhovět do 14 dnů ode dne doručení výzvy,
8. 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,
9. podávat návrhy a náměty, přičemž výbor se jimi musí zabývat,

**Čl. 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 odstavce (l), musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce (l) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce l a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením delegovat výboru.

Část čtvrtá **členství ve společenství**

**čl. 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 vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění(Obz §1185).

1. Spoluvlastníci jednotky se mohou účastnit shromáždění vlastníků. Vystupovat a hlasovat může jen společný zástupce dle odst. (2), a to s váhou hlasu odpovídající celému spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu.
2. 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 (§ 696 ObZ)

**Čl. XIII. Práva a povinnosti člena společenství**

* 1. **Vlastník jednotky má práva** plynoucí ze zákona a těchto stanov, zejména:
1. 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 (Obz §1175).
2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
3. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, volit a být volen do orgánů společenství,
4. Být přítomen na schůzích výboru a předkládat zde návrhy k projednávané problematice
5. Být přítomen na kontrolních dnech akcí prováděných v rámci plánu oprav a předkládat zde návrhy,
6. předkládat orgánům společenství návrhy ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků,
7. obdržet vyúčtování záloh na úhradu služeb do 4 měsíců a vrácení přeplatků do 7 měsíců od skončení zúčtovacího období
8. 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,

1. nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. (Obz §1179)

 K tomu může vlastník požádat výbor nebo správce o součinnost za podmínek stanovených výborem (termíny, postupy, úhrady, apod.)

*Komentář: Toto právo vlastník prakticky nemůže vykonávat bez administrativně-technické podpory – vyhledání, vysvětlení, atd.…. Zákon ale neukládá nikomu povinnost takovou součinnost poskytovat. Z logiky věci plyne, že to může udělat jen výbor nebo správce - pak ale musí mít možnost nastavit k tomu postupy a podmínky. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------------*

j) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor nebo správce jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě (Obz §1178).

* 1. **Vlastník jednotky má povinnosti**, plynoucí ze zákona a těchto stanov, zejména:
1. Seznámit se se stanovami společenství, dodržovat je a plnit usnesení orgánů společenství v souladu se zákonem a těmito stanovami,
2. Oznámit vlastníkům prostřednictvím správce nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. (Obz §1177)
3. 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 tři 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. (Obz §1177)
4. hradit na účet společenství příspěvky na správu domu, zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z jejichvyúčtování, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, a to v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství.

1. 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
2. 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. (Obz §1175).
3. Řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu (Obz §1176). 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,
4. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce, umožnit odečet naměřených hodnot,
5. 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 3 dny předem

k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci , provádí-li úpravy jednotky, spojené se změnou stavby.

 Umožnit přístup do jednotky, ve které se provádí úpravy, pokud k tomu byl vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

 Ve společných částech domu neukládat nábytek, stavební materiál a stavební odpad.

**ČL. XIV. Komunikace členů a orgánů společenství.**

1. Výbor průběžně poskytuje informace o správě domu členům společenství na webových stránkách společenství a v informačních skříňkách v domech.
2. Na webových stránkách společenství se zveřejňují zejména:
3. 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.
4. složení orgánů společenství, možnosti kontaktu s nimi a jejich jednotlivými členy.
5. Správce, jeho orgány a úřední hodiny
6. Postupy a adresy tísňových volání
7. Číslo účtu společenství
8. Ostatní sdělení členům společenství
9. členové společenství mohou oslovovat orgány společenství a správce s dotazy, připomínkami a návrhy. Mohou tak učinit zejména v písemné nebo elektronické podobě.
10. Písemnou korespondenci orgánům společenství posílají jeho členové na adresu společenství (Čl. II) nebo ji vkládají do poštovní schránky společenství (nyní v domě Vršovická 1461)
11. Písemnou korespondenci správci posílají členové společenství na jeho adresu, nebo vkládají do poštovní schránky správce (nyní na domě Moskevská 1464 u vchodu do kanceláře správce)
12. Písemnou 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 čl. XIII, bod 2b,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. (Obz §573)
13. **Pokud vlastník jednotky neoznámil správci svou adresu nebo její změnu, nebo 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**.
14. Ustanovení bodu (6) a (7) se přiměřeně uplatní i na bývalé členy společenství, jejichž členství skončilo.

**Čl. XV. Zánik členství ve společenství**

(1) Členství ve společenství zaniká

1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
2. úmrtím člena společenství — fyzické osoby,
3. zánikem člena společenství — právnické osoby bez právního nástupnictví,
4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
5. 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 zaniknou**

**Část pátá**

**HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

 (l) 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.

**Čl. 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:

1. **Na vlastní správní činnost** (odměny výboru, kontrolní komisi a správci) na rok – krátkodobé náklady
2. **Na ostatní výdaje**, zejména v rámci plánu oprav, nejméně na tříleté období – dlouhodobé náklady

(2) **Příspěvky na správu domu,** které 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 :

1. **Na každou jednotku stejně** se rozvrhnou příspěvky **na vlastní správní činnost** (ObZ § 1180). Nevyčerpaný zůstatek se každoročně vyúčtuje a vlastníkům vrátí spolu s vyúčtováním záloh na služby.
2. **Podle velikosti svých spoluvlastnických podílů**, jsou vlastníci povinni přispívat na **ostatní výdaje** (ObZ § 1180)Nevyčerpaný zůstatek **se převádí** do následujícího roku.
3. 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.(ObZ § 1180).
4. Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
6. 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 a úrok z prodlení (nyní nařízení vlády č. 351)

(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.

**Čl. XVII. Služby, poskytované společenstvím**

(1) **O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.**

(2) **Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy** na jednotlivé služby na účet společenství do 20. 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:

* 1. 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 dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
	2. nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v  bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

(5) **V případě prodlení** s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit sankci dle platných právních předpisů.

(6) **Námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování** služeb může vlastník předložit správci neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

**Čl. XVIII. Hospodaření s majetkem společenství**

* + - 1. 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.

* + - 1. 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.

(3) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společenství oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti 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 přitom 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 umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi 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 anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

(4) Základní pravidla pro užívání společných částí domu mohou být uvedena v domovním řádu