Stanovy Společenství vlastníků Brunclíkova 135, Praha

i

Název

*Název společenství vlastníků je* Společenství vlastníků Brunclíkova 135, Praha.

II.

Sídlo

Sídlem společenství vlastníků je ulice *Brunclíkova 1825, Praha 6.*

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků Brunclíkova 1825, Praha (dále jen „společenství") je právnická osobo založená za účelem zajišťování správy; provozui, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky pare. č. 3477/172, 3477/171 a 3477/170 (dále společně jen jako „pozemek") o stavby č. p. 1825,1826 o 1827 (dále společně jen jako „dům"), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Břevnov. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

IV.

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu") a zabezpečováni dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v či XVII odst. 2 těchto stanov.

V.

Právní jednání společenství

1. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
2. Společenství' může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

Strana 17 (celkem 26)

VI.

Založení společenství

Společenství vlastníků se zakládá na základě příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII.

Členství ve společenství a ručení člena

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejích práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Vlil.

Seznam členů společenství

1. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
2. jméno a příjmení,
3. číslo domu a bytu člena,
4. adresa místa trvalého pobytu,
5. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá,
6. e-maiíová adresa člena, nebo jeho zástupce, pokud ji sdělí,
7. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
8. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
9. Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.
10. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
11. Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, které užívají byt či jeho část nepřetržitě po dobu nejméně 2 měsíců. Pokud vlastník tyto údaje výboru nesdělí, je společenství oprávněno zjistit si je samo.

IX.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1. Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem o těmito stanovami.
2. Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství

Strana 18 (celkem 26)

vynucuje výbor společenství s využitím všech zákonných prostředků, včetně pomoci správních orgánů a soudů.

1. Vlastník jednotky má právo zejména:
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,
4. volit a být volen do orgánů společenstvípokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
6. obdržet vyúčtování záloh no úhradu jednotlivých služeb o vrácení případných přeplatků,
7. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
8. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Výslovně jsou zakázány jakékoliv bourací práce a změny dispozic jednotky bez předchozího souhlasu výboru společenství a vyjádření statika a stavebního úřadu.
9. Vlastník jednotky je povinen zejména:
10. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
11. přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak,
12. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
13. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
14. 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 a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
15. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteřís ním jednotku užívají,
16. umožnit instalaci a údržbu zařízeni pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

hj umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy opod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,

1. oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu Členů společenství podle ČI. Vlil o pro potřeby správy domu,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) sdělit výboru neprodleně jméno a příjmení osob, které užívají byt či jeho část nepřetržitě po dobu nejméně 2 měsíců, a též spojení na ně ve formě e-maiiové adresy nebo tel. čísla. Vlastník odpovídá za aktuálnost sdělených údajů.

Strana 19 {celkem 26)

1. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úprově, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, teplo o jiných energií. Při poškozeni jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

Orgány společenství

X.

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
2. shromáždění
3. výbor společenství (dále jen „výbor")
4. Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Členem voleného orgánu může být pouze Člen či společný člen tohoto společenství. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu; aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci o funkci musí vykonávat osobně.
5. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.
6. Závazek k výkonu funkce voleného orgánu je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.
7. Funkční období člena voleného orgánu činí 3 roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena voleného orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášeni. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. Dotčený orgán neprodleně informuje shromáždění o zániku funkce, a to nejpozději do 60 dnů od oznámení o odstoupení z funkce člena voleného orgánu.
8. Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromáždění odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu šesti měsíců.
9. Orgány společenství hlasuji veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.
10. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Odměnu schvaluje shromáždění.
11. Členové volených orgánů musí být při výkonu své funkce pojištěni pro případ škod, vzniklých v souvislosti s výkonem funkce. Pojistné hradí společenství.

XI.

Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
2. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Strana 20 (celkem 2$)

1. Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas. Jednání shromáždění a rozhodováni na něm se pak zúčastní zmocněný společný zástupce na základě písemné plné moci. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
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, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
3. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
4. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech Členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných části domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
5. K přijetí rozhodnutí o úvěru ve prospěch společenství je třeba souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

XII.

Působnost shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří
2. rozhodování o schválení a změně stanov,
3. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
4. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
5. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období o rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
6. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
7. rozhodování
8. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
9. o změně účelu užíváni domu nebo bytu,
10. o změně podlahové plochy bytu,
11. o úplném nebo Částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
12. o změně podílu na společných částech,
13. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
14. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšuji-li náklady částku, stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
15. udělováni předchozího souhlasu
16. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládánís nimi,
17. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
18. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
19. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého no náklady spojené se správou domu,
20. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou o schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
21. rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
22. schvalování rozpočtu společenství,

Strana 21 (celkem 26)

1. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech,

které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

XIII.

Svolání o jednání shromáždění

1. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak:, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasu; nejméně však dvou z nich a to do 1S dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručeni podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
2. Kdo zasedáni svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
3. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
4. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit
5. Pozvánku svolavatel zveřejní nejméně 15 dnů před zasedáním shromáždění no domovní vývěsce společenství a současně ji zašle všem členům společenství na jejich e-mailové adresy, uvedené v seznamu členů. Členům, kteří svou e-moilovou adresu výboru nesdělí zašle výbor pozvánku dopisem na jejich adresu uvedenou v seznamu členů.
6. Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromážděni člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
7. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil o kdo mu předsedal, 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.
8. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
9. Ustanovení odstavců 7a 8 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

11) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti no shromážděni nebo na všech shromážděních, o to včetně hlasování na shromážděni. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně potvrzeny.

XIV.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání, a to i za použití elektronických komunikačních prostředků.
2. Návrh podává písemně výbor a zasílá jej členům ve stejné formě a stejným způsobem, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí patnáct dnů.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce o roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, nebo zaslané z e-mailové adresy člena, kterou má uvedenou v seznamu členů.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámeni učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek pokud zákon nebo stanovy nestanoví vyšší většinu, počítanou ze všech členů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost

Strana 22 (celkem 26)

podílů na společných Částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

XV.

Výbor společenství

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věci,’ které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo šije shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
3. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usneseni shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
4. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištěni dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
5. odpovídá za vedení účetnictví o za sestaveni účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
6. připravuje podklady pro jednání shromážděni, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku o o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu o pozemku,
7. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
8. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
9. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
10. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
11. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

1. V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných části nemovité věci a o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nepřesáhne v jednotlivých případech částku 50.000 Kč a v průběhu kalendářního roku pak souhrnné částky 200.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
2. Výbor má nejméně tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.
3. Výbor je schopný se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usneseni je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas, přičemž ustanovení o rozhodujícím hlasu předsedy se nepoužije.
4. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
5. Prvními členy výboru jsou: Renáta Bartošová, nor. 11.11.1963, bytem Brunclíkova 1826/3, Břevnov, 162 00 Praha 6, Ing. Jiřina Danešová nar. 8. 4. 1952, bytem Brunclíkova 1826/3, Břevnov, 162 00 Praha, aJUDr. Lubomír Soukup, nar. 19. 4.1954, bytem Jana Ziky 1736, 347 01 Tachov.

Strana 23 (celkem 26)

XVI.

Svolání výboru

1. Předsedo svolá výbor k zasedání tak; aby se konalo nejméně dvakrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučinf-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.
2. Pozvánku svolavatel zašle na e-maifové adresy všech členů výboru, kteří e-mailovou adresu

mají.

XVII.

Správa domu a pozemku

1. Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.
2. Správa domu o pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům o pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných části. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných části domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického.
5. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností.

XVIII.

Výkon správy domu a pozemku

1. Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce").
2. Pro účely správy domu o pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
3. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
4. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním

jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

1. pojištění domu;
2. nájmu společných částí domu, a
3. nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství,
4. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu

a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osobo odpovědná za správu domu a pozemku

oprávnění je provozovat.

1. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

XIX.

Užívání společných částí

1. Společné části domu, které jsou vymezeny v prohlášeni vlastníka, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
2. Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
3. Je zakázáno ve společných prostorách cokoliv skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty.
4. Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

Strana 24 (celkem 26)

1. Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
3. Vlastnici jednotek jsou odpovědni za to, že pravidla pro užíváni společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslnici a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní.

XX.

Pravidlo pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jimž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tok, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu o pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

XXI.

Příspěvky no správu domu o pozemku o úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
2. na náklady vlastni správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou zo každou nebytovou jednotku,
3. na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištěni domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě diouhodobé zálohy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, respektive nebytové jednotky (garáže), a výše příspěvku na 1 m2 schválené shromážděním, nerozhodne-li shromáždění jinak.
4. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu o pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj - dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použiti schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukci. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlosů všech členů společenství.
5. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručeni vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
6. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
7. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně o další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
8. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
9. Náklady na služby se na vlastníky jednotek - nerozhodne-li shromáždění jinak - rozúčtují takto:

Strana 25 (celkem 26)

1. dodávko vody o odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtuji se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných Čísel roční potřeby vody,
2. provoz a čištěni komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
3. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
4. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
5. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
6. provoz výtahu podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, přičemž jednotky v prvním nadzemním podlaží provoz výtahu nehradí,
7. osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod očištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
8. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručeni vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů no uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručeni námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtováni členovi společenství.

XXII.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká
2. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
3. úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
4. zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
5. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
6. zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
7. dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
8. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky no výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

XXIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použiji ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném zněni, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníku, a dalších ustanoveni zákona predpoklódá-li občanský zákoník jejich užití.
2. Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

Strana 26 (celkem 26)

IX.

Přílohou tohoto prohlášení jsou půdorysy všech podlaží Domu určující polohu bytů a společných částí Domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů.

V Praze dne ^J0/

Renáta Bartošová, předseda představenstva Ing. Jiřina Danešová, člen představenstva