

**Čl. I
Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou podle ustanovení § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 856 a pozemku p. č. 1121/77 a p. č. 1121/81, vše v katastrálním území Prosek, obec Praha (dále jen „dům“, a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v ustanovení § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – garáží v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále též jen „člen společenství“).

**Čl. II
Název a sídlo společenství**

1. Název společenství je: Společenství domu Lovosická 856, Praha 9
2. Sídlem společenství je Lovosická 856, Praha 9, PSČ 190 00

**Čl. III
Správa domu a další činnosti**

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů společenství.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání členovi společenství, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející členovi společenství v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle obecně závazných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z obecně závazných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství, zejména příspěvků na správu domu a pozemku a záloh služby, jejich vyúčtování a vypořádání s členy společenství,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají obecně závazné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z rozhodnutí shromáždění přijatých v souladu s obecně závaznými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům společenství v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů společenství.

4. Dalšími činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku je sjednávání, jakož i dohlížení na plnění a vymáhání práv ze smluv týkajících se zejména
 - a) 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,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.
5. Společenství zřizuje domovní vývěsku (informační tabuli), která je viditelně umístěna ve společných částech domu a slouží pro informování členů společenství, zejména o rozhodnutích orgánů společenství, kterými se ukládají členům společenství povinnosti, či takové povinnosti členům společenství sdělují, včetně informování o schůzích shromáždění, sdělování údajů o platbách záloh na správu domu a jiných výzev a informací. Zveřejněním uvedených skutečností na vývěsce se považují příslušné informace vlastníkům za sdělené vyjma pozvánky na schůzi shromáždění společenství, pro kterou platí zvláštní ustanovení těchto stanov, a písemností, které je vlastníkům třeba doručit.
6. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), nebo v souladu s rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem.
7. Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.

Čl. IV

Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle obecně závazných právních předpisů, stejně tak členové společenství sdělují společenství obecně závaznými právními předpisy vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.
3. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví obecně závazný právní předpis.

Čl. V

Seznam členů společenství

1. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno alespoň:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) adresa bydliště,
 - c) e-mailová adresa,
 - d) společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky.
2. 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.

Čl. VI

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních obecně závazných právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel stanovených obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv uzavřených společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne předseda společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy, Provozní řád a plnit rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění jednotky aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí a společných zařízení pravidly těchto stanov, Provozním řádem, rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství a obecně závaznými právními předpisy, včetně dodržování stavebního určení garáže a společných částí a včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným členům společenství a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství,
 - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných

- energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí; nejde-li o havarijní stav, činí výzvu písemně předseda společenství alespoň 3 dny předem,
 - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně údajů zapisovaných do seznamu členů společenství a počtu osob, které s ním budou jednotku užívat,
 - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání jednotky do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 - 3.11. oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky a spoluvlastnictvím společných částí a pro evidenci pohybu osob a vozidel v domě včetně nájemců, podnájemců a jiných uživatelů, a to do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - 3.12. neprodleně upozorňovat společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti poškozování společných částí včetně činností směřujících k předcházení škod, zejména zamykat vchody do domu.
4. Na návrh společenství nebo dotčeného člena společenství může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka jednotky, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudou způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
 5. V případě převodu jednotky člena společenství je člen společenství jakožto převodce povinen nabyvateli písemně sdělit existenci a výši všech případných dluhů souvisejících s jednotkou, tj. zejména nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby.

Čl. VII **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání předsedy společenství a členů kontrolní komise a jejich náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o změně účelu užívání domu nebo nebytového prostoru,
 - 2.6.2. o změně podlahové plochy nebytového prostoru,
 - 2.6.3. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.4. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.5. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.6.6. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí v pravomoci předsedy společenství,
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí v pravomoci předsedy společenství,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.9. rozhodování v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění může zvolit náhradníky předsedy společenství, kteří nastupují na jeho uvolněné místo podle stanoveného pořadí. Shromáždění může rovněž zvolit náhradníky členů kontrolní komise, kteří nastupují na uvolněná místa podle stanoveného pořadí.
4. Zasedání shromáždění se koná nejméně jednou za rok. Zasedání shromáždění svolává předseda společenství. Není-li zvolen předseda společenství, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci statutárního orgánu společenství. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Není-li shromáždění na základě předchozí věty svoláno k zasedání, svolají jej k zasedání vlastníci uvedení v předchozí větě sami.
5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění doporučenou poštou na adresu bydliště člena společenství uvedenou v seznamu členů společenství, případně na jinou adresu uvedenou členem společenství v žádosti. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde a případně kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda společenství či jiný svolavatel, neurčí-li jinou osobu.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
 - 7.1. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 7.2. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:
 - 7.2.1. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - 7.2.2. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
 - 7.2.3. rozdělení zisku z hospodaření společenství,
 - 7.2.4. stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
 - 7.2.5. přijetí rozhodnutí o změně účelu užívání stavby a změně stavby.
8. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na zasedání shromáždění nebo na všech zasedáních shromáždění, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na zasedání shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z veřejného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se zasedání shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech zasedáních shromáždění předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny, ledaže obecně závazný právní předpis vyžaduje, aby bylo rozhodnutí shromáždění osvědčeno veřejnou listinou.
9. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předsedající zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající zasedání, zapisovatel a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musejí být uschovány u předsedy společenství. Toto ustanovení se přiměřeně použije pro zápis z jednání kontrolní komise.

Čl. VIII. Rozhodování per rollam

1. Členové společenství mohou o jakýchkoliv záležitostech hlasovat též mimo zasedání shromáždění. V takovém případě osoba oprávněná svolat zasedání shromáždění (navrhovatel) zašle písemný návrh rozhodnutí členům shromáždění a zároveň návrh rozhodnutí vyvěsí na domovní vývěsce společenství v jednotlivých vchodech domu.
2. Návrh rozhodnutí obsahuje alespoň (i) návrh rozhodnutí, které má být shromážděním přijato; (ii) lhůtu pro doručení vyjádření člena k návrhu, která nesmí být kratší než 15 dnů počínaje doručením návrhu členovi; a (iii) podklady potřebné pro posouzení návrhu nebo údaj, kde a případně kdy se s těmito podklady lze seznámit.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, není platným hlasováním. Vyžaduje-li občanský zákoník, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.
4. Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě osobě oprávněné ke svolání zasedání shromáždění souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Rozhodnutí je přijato dnem, kdy se pro něj vysloví většina vyžadovaná těmito stanovami či občanským zákoníkem počítaná z celkového počtu všech členů společenství. Pokud uplyne lhůta pro doručení vyjádření k návrhu všem členům společenství, aniž by se pro přijetí návrhu vyjádřila potřebná většina, není rozhodnutí přijato. O hlasování vyhotoví navrhovatel písemný protokol obsahující alespoň:
 - a) plné znění rozhodnutí, které mělo být shromážděním přijato;
 - b) údaj, zda navržené rozhodnutí bylo přijato, či nikoliv;
 - c) datum přijetí rozhodnutí, případně datum, kdy uplynula lhůta pro doručení vyjádření k návrhu všem členům, aniž by se pro přijetí návrhu vyjádřila potřebná většina;
 - d) údaj o tom, jak se který člen k návrhu vyjádřil a kteří členové se k návrhu nevyjádřili; a
 - e) podpis navrhovatele.
6. Přílohu protokolu tvoří zejména vyjádření jednotlivých členů k návrhu s podpisy a písemné podklady k rozhodnutí.
7. Výsledek hlasování včetně dne přijetí rozhodnutí, příp. dne, kdy uplynula lhůta pro doručení vyjádření k návrhu všem členům, aniž by se pro přijetí návrhu vyjádřila potřebná většina, oznámí navrhovatel písemně všem členům bez zbytečného odkladu po přijetí rozhodnutí, příp. po uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu všem členům, a zároveň po dobu alespoň 30 dnů vyvěsí protokol o hlasování na domovní vývěsce společenství.
8. V případech, kdy občanský zákoník nevyžaduje, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, je navrhovatel oprávněn zaslat písemný návrh rozhodnutí členům společenství na jejich e-mailové adresy uvedené v seznamu členů společenství. Člen společenství v takovém případě zasílá své vyjádření dle odst. 3 tohoto článku e-mailovou zprávou, a to na e-mailovou adresu, ze které byl členovi společenství doručen návrh rozhodnutí. Výsledek hlasování je v takovém případě zasílán navrhovatelem na e-mailové adresy členů společenství uvedené v seznamu členů společenství.

Čl. IX. Předseda společenství

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

2. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním, a to z řad členů společenství. Funkční období jsou 3 roky. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy společenství dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li předseda společenství ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu funkce tímto odstoupením.
4. Předsedou společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem kontrolní komise. Funkce předsedy společenství je neslučitelná s členstvím v kontrolní komisi.
5. Předseda společenství organizuje běžnou činnost společenství.
6. Předseda společenství je odpovědný za újmu způsobenou porušením svých povinností při výkonu své funkce dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
7. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména zajišťuje záležitosti ve věcech správy domu a pozemku, připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle rozhodnutí shromáždění výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění nemovité věci a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťuje včasné plnění povinností společenství a včasné uplatňování pohledávek společenství, jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.
8. V působnosti předsedy společenství je rozhodování o:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 250.000 Kč;
 - údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části v domě, jejichž celková cena nepřekročí částku 250.000 Kč ročně. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.O všech rozhodnutích podle tohoto odstavce je předseda společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění. Předseda společenství je rovněž povinen bez zbytečného odkladu po rozhodnutích dle tohoto odstavce, jejichž předmětem je plnění přesahující 20.000 Kč, informovat kontrolní komisi.

Čl. X. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn 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 předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise má 5 členů. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním, a to z řad členů společenství. Funkční období jsou 3 roky. Funkční období počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena kontrolní komise dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen kontrolní komise ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu funkce tímto odstoupením.

3. Kontrolní komise volí z řad svých členů předsedu kontrolní komise a místopředsedu kontrolní komise.
4. Členem kontrolní komise nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je předsedou společenství. Členství v kontrolní komisi je neslučitelné s funkcí předsedy společenství.
5. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na zasedání shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, ve které je povinna upozornit na zjištěné nedostatky a navrhnout způsob jejich odstranění,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

Čl. XI.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 3.1. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.2. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 3.4. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu předsedy společenství. To neplatí, pokud se jedná o společné části přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
 - 3.5. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství tím účelem přijatá, společenství ho písemně vyzve ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
 - 3.6. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených obecně závaznými právními předpisy i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je předseda společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. XII.

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy

společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.

2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění povinností třetích osob vůči společenství. Předseda společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí zejména předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje na kalendářní rok. Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
6. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu předsedou společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle obecně závazných právních předpisů, těchto stanov a pravidel schválených shromážděním. Předseda společenství informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou písemné zprávy o hospodaření společenství.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu předsedovi společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
8. Nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku se nevypořádávají a převádějí se do dalšího roku. Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XIII.

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako doporučenou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Ustanovení odst. 1. až 4. tohoto článku nevylučují možnost společenství zasílat vybraný typ

písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

5. Vzájemné poměry vlastníků jednotek a práva a povinnosti se řídí občanským zákoníkem, dalšími obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami společenství vlastníků jednotek.
6. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek.
7. Vlastník jednotky má právo užívat společné části nemovité věci tak, aby tím nebránil v užívání vlastníkům ostatních jednotek.
8. Nedílnou součástí těchto stanov je Provozní řád.
9. Tyto stanovy byly přijaty na zasedání shromáždění konaném dne s účinností téhož dne.

V Praze dne

.....