**Stanovy**

**Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 604, Praha-Střížkov,**

které nahrazují Stanovy společenství vlastníku jednotek, schválené shromážděním vlastníků jednotek domu č.p. 604, ulice Teplická, Praha 9 - Střížkov dne 4.2.2013.

**Článek I.**

**Základní ustanovení**

1. Název společenství: Společenství vlastníků pro dům č.p. 604 Praha - Střížkov (dále jen

Společenství).

1. Sídlo společenství: Teplická 604/15, 190 00 Praha 9 – Střížkov.
2. Společenství je právnickou osobou, založenou pro správu domu č.p. 604 postaveného na pozemku p.č. 573/3 v katastrálním území Střížkov obec Praha, s adresou Teplická 604/15, 190 00 Praha 9 – Střížkov, a pro správu tohoto pozemku (dále jen „dům“).
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci

podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. „Jednotkou“ se rozumí byt nebo nebytový prostor, jako vymezená část domu uvedeného v odst. 3 tohoto článku stanov. Společným je pozemek souvisící s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „společné části“).

5.Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Členství ve Společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky.

6. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.

7. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.

**Článek II.**

**Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti Společenství je správa domu a pozemku zejména pak provoz a opravy společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správa domu 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí 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 a pozemku. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
3. V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
4. Správou domu se rozumí zejména:
   1. zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě;
   2. zajišťování údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce společných částí domu včetně havarijní služby;
   3. zajišťování protipožárního zabezpečení domu, jeho revize a opravy;
   4. zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, rozvodů vody a odvodů odpadních a dešťových vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozů radiátorů ústředního vytápění, rozvodů vzduchotechniky, výtahů, společné televizní, rozhlasové a satelitní antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodům televizního, rozhlasového a satelitního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů a dalších technických zařízení domu;
   5. zajišťování revizí a oprav strojoven vzduchotechniky a výměníkové stanice;
   6. zajišťování revizí a oprav kamerového systému;
   7. zajištění úklidu garáží, revizí a oprav garážových vrat;
   8. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
   9. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
5. Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu
   1. vybírání finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány (dále jen „příspěvky na správu domu“);
   2. vedení seznamu členů společenství;
   3. vedení a aktualizace evidence počtu osob žijících v bytových jednotkách;
   4. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
   5. vedení evidence nákladů se zajišťováním správy domu;
   6. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
   7. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku podle pokynů schválených vlastníky jednotek;
   8. vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
6. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména:
   1. plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen služby), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých bytů a nebytových prostor apod.);
   2. dodávky elektrické energie a vody pro společné části domu;
   3. dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
   4. dodávky tepla a teplé vody pro jednotlivé jednotky
   5. úklid společných prostor;
   6. provoz a údržbu výtahů v domě;
   7. pojištění domu (pojištění bytů nebo nebytových prostor si zajišťují vlastníci jednotek nebo nájemci sami);
   8. provoz webových stránek nebo obdobného informačního portálu pro členy společenství;
   9. další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
7. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby
   1. vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
   2. vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na úhradu za služby;
   3. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
   4. vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby a energie pro jednotlivé vlastníky jednotek;
   5. provozování technických zařízení v domě, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schvalovaných shromážděním vlastníků jednotek.

**Článek III.**

**Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem**

1. Výkon správy zajišťuje správce (fyzická či právnická osoba), s níž Společenství uzavře smlouvu o zajišťování správy společných částí domu. Obdobně uzavírá Společenství smlouvy na provádění dalších obdobných činností nutných pro fungování Společenství a plnění předmětu činnosti Společenství.
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména:
3. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
4. odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
5. způsob hospodaření s příspěvky na správu domu a zálohami na služby včetně způsobu jejich evidence,
6. povinnost správce předložit dvakrát ročně: 1. výboru, 2. shromáždění zprávu o jeho činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu,
7. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
8. Smlouvu společenství se správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění. Výpovědní lhůta takové smlouvy nesmí být kratší než 30 dnů a zároveň nesmí být delší než 3 měsíce od počátku kalendářního měsíce následujícího po výpovědi.

**Článek IV.  
 Pravidla pro užívání společných částí**

1. Pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, kterým se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu a jednotek.
2. Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlící, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen o tom neprodleně informovat výbor a na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.
3. Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Musí přitom být respektováno právo vlastníků jednotek k samostatnému a výlučnému užívání částí společných prostor určených k takovému užívání danému vlastníku jednotky, zejména pak sklepních kójí, parkovacích stání nebo teras, balkonu a lodžií bytu, jak je upraveno dále. Hlavní zásadou užívání společných částí je, aby ze strany vlastníku jednotek nedocházelo k jejich poškozování a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci jednotek.
4. Mezi společné části domu patří i parkovací stání ve společné garáži a sklepní kóje. Jejich užívání je upraveno odlišně od užívání ostatních společných částí domu.
5. Bylo-li k jednotce určeno právo užívat parkovací stání a/nebo sklepní kóji, je vlastník jednotky oprávněn užívat je samostatně a výlučně. Vlastník jednotky je povinen respektovat právo vlastníku ostatních jednotek užívat parkovací stání a sklepní kóje, které byly určeny k užívání s jejich jednotkami.
6. S ohledem na ustanovení předchozích odstavců je nepřípustné, aby byl některý z vlastníků jednotek vyloučen z užívání k dané jednotce určeného parkovacího stání či sklepní kóje, nebo aby byl v tomto směru jiným způsobem omezen, leda by s tím vyslovil svůj písemný souhlas.
7. Původní určení parkovacích stání a sklepních kójí k užívání s konkrétními jednotkami je obsaženo v prohlášení vlastníka o vymezení jednotek a společných částí domu (V-34160/2012-101) a v jeho dodatcích přijatých původním vlastníkem budovy do dne 5. prosince 2012. Toto určení platné ke dni 4. února 2013 je uvedeno též v příloze číslo 1 těchto stanov, která je jejich nedílnou součástí.
8. Vlastník jednotky, k níž bylo určeno právo užívat konkrétní parkovací stání nebo sklepní kóji, je oprávněn toto právo převést na vlastníka jiné jednotky v domě. Účinným převodem tohoto práva se původní (předchozí) určení mění. Na jinou osobu, než vlastníka jednotky v domě, nelze právo převést, neboť jde o užívání společných částí domu, a podle zákona č. 72/1994 Sb. je spoluvlastnictví společných částí domu neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
9. K účinnému převodu je zapotřebí písemné smlouvy mezi převodcem a nabyvatelem práva a jejího předložení na nejbližší schůzi výboru společenství. Nebude-li smlouva podepsána přímo na schůzi výboru, musejí být podpisy na ní úředně ověřeny.
10. Pronájem, či jiné poskytnutí užívání společných prostor na jinou osobu než vlastníka jednotky v domě (včetně prostor ve výhradním užívání vlastníků) podléhá schválení většiny vlastníků jednotek formou schválení shromážděním nebo jejich písemným souhlasem. O získání písemného souhlasu vlastníků musí být informován výbor.

**Článek V.**

**Orgány společenství**

* 1. Orgány společenství jsou:

1. shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“)
2. výbor společenství (dále jen “výbor”), který je též statutárním orgánem
3. kontrolní komise

1. Výbor jakožto statutární orgán společenství volí shromáždění.
2. K volbě člena výboru je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. Ustanovení se obdobně použije pro volbu členů jiných orgánů společenství nebo při odvolání členů orgánů podle bodu 11.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování a to hlavně v případu volby výboru společenství.
4. Funkční období člena výboru je 3 roky a počíná dnem jeho zvolení. Na svém prvém zasedání výbor ze svých členů zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává a volbu řídí jeho nejstarší zvolený člen.
5. Členem výboru může být, a to jen se svým souhlasem, osoba starší 18 let, svéprávná, bezúhonná a která je zároveň členem tohoto Společenství nebo je členem statutárního orgánu nebo statutárním orgánem právnické osoby – člena Společenství. Členem výboru nemůže být právnická osoba.
6. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné se členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
7. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Totéž platí i pro členy orgánů nebo statutární orgány téže právnické osoby – člena společenství.
8. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
9. Člen výboru může být volen opakovaně.
10. Člen výboru může být během svého funkčního období odvolán shromážděním.
11. Člen výboru může během funkčního období na vlastní žádost odstoupit anebo jeho účast ve výboru zaniknout. Odstoupení je člen výboru povinen písemně oznámit společenství. Jeho funkce zaniká 60 dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení. Zánik může být zapříčiněn i úmrtím člena výboru, nebo stavem kdy člen výboru přestal být členem společenství. Pokud některým z těchto způsobů počet členů výboru klesl pod stanovený počet, svolává výbor shromáždění a to nejpozději do třiceti dnů po účinnosti odstoupení nebo po zániku funkce.
12. Pro zřízení dalších orgánů např. kontrolní komise, volbu, odvolání nebo ukončení činnosti platí obdobně odstavce 2 až 12 včetně tohoto článku. Takto nově ustavené orgány společenství však nemohou převzít kompetence stanovené zákonem nebo těmito stanovami pro shromáždění nebo výbor.
13. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánů spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje namísto člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období dnem skončením funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 6., 7. a 8. obdobně. Náhradník je zván na schůze daného orgánu a účastní se s hlasem poradním.

**Článek VI.**

**Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek, každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků k jeho hlasu se nepřihlíží.
3. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek s výjimkou případů v zákoně nebo dále v těchto stanovách uvedených.
4. Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání sami na náklad společenství.
5. Zasedání shromáždění se svolává písemnou pozvánkou vyvěšenou v domě a zároveň zaslanou na určenou elektronickou kontaktní adresu každému ze členů Společenství a to minimálně 21 kalendářních dní předem. Pozvánka bude rovněž viditelně uveřejněna na webové stránce společenství a na nástěnce společenství v domě. Pozvánka musí obsahovat program zasedání. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
6. Do působnosti shromáždění patří:
   * 1. změna stanov;
     2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
     3. volba a odvolávání volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
     4. schvalování účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků domu a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
     5. schvalování druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotku;
     6. rozhodování:
        1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
        2. o změně účelu užívání domu nebo bytu
        3. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
        4. o dalších shromážděním stanovených činnostech;
        5. v kompetenci výboru bude disponovat pro potřeby společenství částkou schválenou shromážděním
     7. udělování předchozího souhlasu:
        1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
        2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 20 000,- Kč;
        3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
        4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
     8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti;
     9. rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění ad hoc k rozhodnutí vyhradí.
7. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění stanovy společenství, je třeba souhlasu tří čtvrtin přítomných členů společenství.
8. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky z jiného důvodu než změna velikosti podílů na společných částech domu, je třeba souhlasu tří čtvrtin přítomných členů společenství.
9. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
10. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění účel domu nebo bytu a ke změně prohlášení vlastníka budovy podle par. 4 zákona o vlastnictví bytů, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo společenství, pokud vlastní jednotku, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl, v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je promlčeno, pokud není uplatněno do tří měsíců od doby, kdy se o této záležitosti dozvěděl nebo mohl dozvědět.
12. Pokud není shromáždění způsobilé k rozhodování, může výbor navrhnout v písemné formě (systém per-rollam), do jednoho měsíce od data, na které bylo neusnášení schopné shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek o týchž záležitostech rozhodli mimo zasedání. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady k rozhodování nebo informaci kde je mohou vlastníci jednotek získat s tím, že platí lhůta k vyjádření 15 dní od vydání písemné formy rozhodování. K platnosti rozhodování se vyžaduje vyjádření vlastníka s uvedením dne měsíce a roku, podepsané vlastní rukou. Rozhodnutí se přijímá ve stejném režimu, jako na ústním jednání. Výbor je povinen v písemné formě informovat vlastníky o výsledku hlasování a oznámit jim konečné znění usnesení.
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat mimo sumarizaci presenční listiny:
    * 1. datum a místo konání shromáždění;
      2. přijatá usnesení;
      3. výsledky hlasování,
      4. námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

**Článek VII.**

**Statutární orgán**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, vrcholným výkonným orgánem a zároveň statutárním orgánem je „výbor“ jako kolektivní orgán.

**Článek VIII.**

**Výbor – kolektivní statutární orgán**

1. Výbor je, čtyřčlenný. Ze svého středu si volí předsedu a místopředsedu, který vykonává funkci předsedy v jeho nepřítomnosti.
2. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
3. Výbor rozhoduje aklamací. Pro rozhodování ve výboru neplatí stav „zdržel se“, každý člen výboru se musí vyjádřit, zda s návrhem souhlasí či nikoliv. Rozhodnutí je přijato prostou většinou přítomných. Pokud dojde k rovnosti hlasů pro návrh a proti návrhu, rozhodující je hlas předsedy, v jeho nepřítomnosti hlas místopředsedy.
4. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podpis místopředsedy výboru může podpis předsedy nahradit pouze v neodkladných záležitostech v době nepřítomnosti předsedy.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. O svých rozhodnutích a projednávané agendě informuje výbor na webové stránce společenství. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Výbor svolává jeho předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda.
6. Výbor zejména:
   1. jedná ve věcech správy domu a pozemku, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo;
   2. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění;
   3. sděluje vlastníkům výši a splatnost zálohy na náklady spojené se správou domu;
   4. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení; odpovídá za daňové přiznání
   5. odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod., sjednává nejvýhodnější smlouvy, a to jak kvalitou tak cenou dohody o provedení prací, o dodávkách služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb, pokud toto nezajišťuje pověřený správce;
   6. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby;
   7. má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena;
   8. vymáhá jménem společenství plnění povinností členů společenství, tak jak jsou stanoveny v těchto stanovách (viz čl. X. odst. 3.).
7. Z  jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
   1. datum a místo konání jednání výboru;
   2. přijatá usnesení;
   3. výsledky hlasování členů výboru, pokud nedošlo k jednomyslnému schválení usnesení;
   4. námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
8. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány v písemné a elektronické podobě po dobu pěti let nestanoví-li právní předpisy lhůtu delší.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru také zprostí tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož jednání vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat.

**Článek IX.**

**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 orgán. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
   1. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnou legislativou a s těmito stanovami,
   2. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávám výboru určeným 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. je oprávněna účastnit se jednání výboru.

**Článek X.**

**Vznik a zánik členství, evidence členů společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotkám v domě a to dnem vzniku společenství nebo nabytím jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.
3. Při vzniku společenství byl jejich seznam uveden v prvých stanovách společenství a je založen v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze. O členech společenství se vede evidence, která je průběžně aktualizovaná v knize členů společenství. Ta musí vedle jména, příjmení a evidence jednotek ve vlastnictví a společných prostor určených k samostatnému a výlučnému užívání daného člena uvádět také datum narození (IČ v případě právnické osoby), místo trvalého pobytu (sídlo v případě právnické osoby), adresy pro doručování písemné a elektronické pošty, kontaktní telefon pro případ urgence a též váhu hlasu při hlasování na shromáždění, přičemž platí, že za jednotky ve společném vlastnictví včetně společného jmění manželů může na shromáždění hlasovat kterýkoliv, ale vždy pouze jeden, ze spoluvlastníků nebo manželů.

Evidence musí dále obsahovat seznam osob, které v bytě žijí nebo jej trvale užívají, přičemž za takovou se považuje každá osoba, která v bytě žije, užívá jej nebo se to u ní předpokládá alespoň po tři měsíce v kalendářním roce, a to i přerušovaně, nebo tři měsíce nepřerušovaně.

1. Členství ve společenství zaniká:
   1. úmrtím člena společenství – fyzické osoby (novým členem se pak stává dědic anebo nový vlastník jednotky);
   2. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
   3. zánikem člena společenství – právnické osoby;
   4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

**Článek XI.**

**Práva a povinnosti vlastníka jednotky**

1. Vlastník jednotky má právo:

* 1. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, aniž, by ztížil jinému vlastníkovi jednotky výkon jeho stejného práva;
  2. seznámit se s tím, kdo jsou ostatní vlastníci jednotek, jakož i případně s tím, kdo jsou nájemci v domě;
  3. ověřit si jak jsou dům a pozemek spravovány a jak se při správě hospodaří;
  4. jednotku vlastnit spolu s dalšími vlastníky a to pouze ideálním dílem, v takovémto případě je však určena jedna osoba, která ostatní spoluvlastníky zastupuje navenek;
  5. účastnit se na veškeré činnosti společenství včetně jeho rozhodování, podávat návrhy na zlepšení činnosti společenství, volit a být volen do orgánů společenství, jde-li o fyzickou osobu (za vlastníky jednotek, kteří jsou právnickými osobami, toto právo získává jejich statutární orgán nebo členové jejich statutárního orgánu);
  6. obdržet vyúčtování výdajů spojených se správou záloh na úhradu společně objednaných služeb, dokladů o hospodaření společenství a vysvětlení vybrané činnosti společenství;
  7. požadovat na svůj náklad pořízení kopií dokumentů, opisů či výpisů z nich;

1. Vlastník jednotky má právo nechat se ve výkonu svých práv zastupovat třetí osobou na základě řádné písemné plné moci s výjimkou práva být volen. Toto se týká i zastoupení v průběhu schůze shromáždění vlastníků, včetně veškerých hlasování během schůze shromáždění. Pokud je vlastník jednotky v průběhu shromáždění zastupován třetí osobou jinou než členem Společenství, statutárním orgánem člena společenství, členem statutárního orgánu člena společenství, příbuzným v řadě přímé, sourozencem, manželem (či manželkou), musí být plná moc úředně ověřena.
2. Vlastník jednotky má povinnosti:
   1. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jak jsou stanovena zákonem, těmito stanovami, Domovním řádem nebo interním dokumentem společenství;
   2. neprodleně upozorňovat výbor nebo správce na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob, které poškozují společné části domu či pozemek;
   3. hradit včas a v plné výši náklady spojené se správou domu a pozemku poměrně s tím, že výše jeho podílu se určí v závislosti velikosti jednotky na společných částech domu a pozemku;
   4. platit včas a v plné výši, zálohy na platby dodávek a služeb třetích osob objednávaných společně pro všechny vlastníky jednotek správcem;
   5. při úpravě svého bytu neohrozit, nepoškodit nebo nezměnit společné části domu nebo pozemku a nést náklady způsobené odstraněním takovéhoto porušení;
   6. zdržet se všeho co by jeho činností mohlo bránit provádění prací na společných prostorech domu či pozemku;
   7. umožnit přístup do bytu osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav ostatních jednotek nebo domu jako celku a to včetně instalace a údržby zařízení pro měření tepla a vody v jednotce včetně zabezpečení odpočtu naměřených hodnot tam, kde měřicí přístroje jsou umístěny v jednotce;
   8. zdržet se všeho, co by zasahovalo a omezovalo práva ostatních vlastníků jednotek a tím ve svém důsledku omezovalo nebo zamezovalo výkon práv ostatních vlastníků jednotek;
   9. oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo správci nabytí vlastnictví jednotky (a uvedením svých kontaktních údajů včetně funkční e-mailové adresy), zajistit, aby stanovené povinnosti plnily i osoby užívající jeho jednotku i když nejsou členy společenství a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
   10. oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytu 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 byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
   11. zajistit, aby stanovené povinnosti kromě bodu i) plnily i osoby užívající jeho jednotku, byť nejsou členy společenství
3. Úpravy částí ve společném vlastnictví nebo úpravy, které mění vzhled domu (např. instalace markýz, venkovních žaluzií, barevné úpravy rámů oken z vnější strany a další úpravy vnějšího pláště budovy) může vlastník jednotky provádět pouze se souhlasem nadpoloviční většiny všech vlastníků; formou schválení shromážděním nebo jejich písemným souhlasem. O získání písemného souhlasu vlastníků musí být informován výbor.

1. Zdržet se jakéhokoliv umisťování reklam, informací a oznámení na fasádě domu, vyvěšování transparentů z oken, balkonů, teras nebo na fasádu domu.
2. Stavební úpravy bytu či nebytového prostoru, u kterých je vyžadováno řízení u stavebního úřadu, může člen společenství provádět pouze v případě, že má pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu v předmětné věci. Vlastník jednotky je povinen předložit toto rozhodnutí stavebního úřadu na požádání členům výboru ke kontrole.

**Článek XII.**

**Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby**

1. Příspěvky a zálohy platí členové společenství měsíčně ve splátkách a termínech stanovených shromážděním a to na účet společenství, pokud není shromážděním stanoveno jinak.
2. O vyúčtování záloh rozhoduje jednou ročně shromáždění.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na fond oprav se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud není shromážděním provedena změna tohoto ustanovení.
4. Zálohy na úhradu za služby se jednou za rok vyúčtují, a to vždy nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku následujícího po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.
5. Rozúčtování za služby bude s účinností od 1. ledna 2015 prováděno následovně:
   1. Podle počtu osob žijících v jednotce budou majitelé platit za odvoz komunálního odpadu, za provoz výtahů ( servis a údržba ) a za úklid společných prostor domu (chodby, schodiště, výtahy). Pro byty, které jsou dočasně neobydlené a pro nebytovou jednotku, pokud není používána, bude pro vyúčtování za úklid počítáno, jako by v nich žila jedna osoba.

Do doby, než dojde k převodu jednotky z vlastnictví původního vlastníka budovy do vlastnictví jiného subjektu, není původní vlastník, pokud danou jednotku neužívá ani nepronajímá, povinen přispívat na sběr a likvidaci komunálního odpadu.

Úklid garáží bude rozúčtován podle počtu garážových stání připadajících na konkrétního vlastníka.

* 1. Podle jednotek budou majitelé platit za správu domu, účetnictví a provozní náklady SV.
  2. Podle podlahové plochy budou majitelé platit za elektřinu společných prostor, příspěvek do fondu oprav a pojištění domu.
  3. Rozúčtování tepla a spotřeby vody se řídí platnou legislativou.
  4. Zvláštní případy (jako např. nebytová jednotka nebo případ, kdy je v bytě provozována firma) budou řešeny dle NOZ, přiměřeně, na základě návrhu výboru a písemné dohody s majitelem jednotky, kterou za společenství sjednává výbor.

**Článek XIII.**

**Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, kteří tyto skládají na náklady spojené se správou a zálohově na úhrady za služby.
2. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a dalších návazných platných právních předpisů.
3. Společenství může k zajišťování svých ekonomických činností pověřit k jejich provádění i třetí osobu s tím, že souhlas s ní podléhá rozhodnutí shromáždění.
4. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 3 měsíců po dokončení vyúčtování.
5. O případném zisku ze svého hospodaření po odsouhlasení účetní závěrky, může shromáždění rozhodnout o jeho rozdělení jednotlivým členům společenství, přičemž za základ se bere velikost jejich spoluvlastnického podílu na společných prostorách domu a pozemku.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s jeho hospodařením v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných prostorách domu a pozemku.

**Článek XIV.**

**Zrušení společenství vlastníků**

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl pod pět.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého z nich na společných částech domu a pozemku.

**Článek XV.**

**Použití právních předpisů**

1. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
2. V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
3. V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje: způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.
4. Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.

**Článek XVI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tyto stanovy byly schváleny dne x.x.2015 na shromáždění společenství vlastníků domu č.p. 604, ulice Teplická, Praha – Střížkov.
2. Tyto stanovy jsou účinné dnem schválení, tj. dnem x.x.2015. Výjimku tvoří článek XII, odst. 5), který je účinný od 1. ledna 2015.
3. Přílohy stanov:

* Prohlášení vlastníka
* Určení parkovacích stání a sklepních kójí ke dni 4.2.2013, aktualizováno ke dni 01.01.2015.
* Návod na obvyklé užívání a údržbu bytové jednotky v domě čp. 604, obci Praha, části obce Střížkov, postaveném na parcele p.č. 573/3 v k.ú. Střížkov
* Domovní řád schválený shromážděním vlastníků dne 12.11.2014

předseda výboru místopředseda výboru

člen výboru člen výboru