

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NEKVASILOVA 584-587

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě **zákona č. 72/1994 Sb.** v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, dále jen „Zákon o vlastnictví bytů“.
2. Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemků a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto „Stanovách“.

Článek 2

Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků Nekvasilova 584 - 587

Sídlo společenství: Nekvasilova 586, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek 3

Technicko-administrativní správa domu

- Technicko-administrativní správou domu se rozumí zejména zajišťování:
- a) provozu domu a pozemků,
 - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemků,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revízi a oprav společných částí sítí technického vybavení,
 - e) administrativní a operativně-technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických norem spojených se správou domu.

Článek 4

Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

- Společenství sjednává smlouvy zejména o:
- a) správě společných částí domu,
 - b) zajištění služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění společných částí domu proti živelným škodám a škodám způsobeným jinému, případně pojištění proti dalším škodám,
 - d) zajištění vnitřních povinností a činností společenství.

Článek 5

Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu

- 1) Druhy zajišťovaných služeb, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") určuje společenství a jsou jimi např.:
 - a) dodávky studené vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, plynu a odvozy odpadní vody,
 - b) úklid společných částí domu a odvoz domovního odpadu,
 - c) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.
- 2) Do evidence a účtování služeb patří:
 - a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - b) vyúčtování přijatých záloh od jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování záloh na dodávky služeb.

Článek 6

Vnitřní činnosti spojené se správou domu a pozemků

- 1) Vedení seznamu členů společenství.
- 2) Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh.
- 3) Vedení evidence plateb členů společenství.
- 4) Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství.
- 5) Roční vyúčtování záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách.
- 6) Zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky.
- 7) Vedení účetnictví společenství v souladu se zvláštními právními předpisy.
- 8) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství.
- 9) Řádné hospodaření s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, případně se společným majetkem.
- 10) Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství).

Článek 7

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemků, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická osoba nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem musí zejména obsahovat:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) způsob spolupráce společenství a správce, zejména způsob předávání a přebírání písemností spojených se správou domu a pozemků,

- c) určení odměny za vykonávané činnosti správce a způsob jejího placení,
 - d) určení výše finančních prostředků, které bude společenství správci případně pravidelně svěřovat formou zúčtovatelne zálohy na drobné náklady správy domu a pozemků,
 - e) určení termínu pro případné svěřování finančních prostředků správci,
 - f) určení způsobu hospodaření správce se svěřenými finančními prostředky na správu domu a pozemků včetně jejich evidence,
 - g) způsob a termíny ukončení smlouvy se správcem,
 - h) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru společenství všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti v určeném termínu,
 - i) smluvní pokuty za nedodržení podmínek smlouvy se správcem,
 - j) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Smlouva se správcem musí obsahovat povinnost správce předložit minimálně jednou ročně výboru společenství přehled nákladů na správu domu a pozemků ve sjednaném rozsahu včetně:
- a) činnosti správce,
 - b) stavu společných částí domu,
 - c) hospodaření se svěřenými finančními prostředky,
 - d) stavu finančních prostředků společenství (příspěvků na správu domu).
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto „Stanov“.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 8 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění společenství (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
 - c) kontrolní komise společenství (dále jen „kontrolní komise“) nebo revizor společenství, pokud o zřízení tohoto orgánu rozhodne shromáždění.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství.
- 3) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je pět let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím svého funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, nebo osobně oznámit na shromáždění společenství.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

- 9) Výkon funkce člena voleného orgánu společenství končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení (orgánu, který jej zvolil) o odstoupení (odvolání). Člen voleného orgánu společenství je však povinen ve výkonu funkce pokračovat do doby volby nového člena orgánu nebo pověření výkonem funkce náhradníka orgánu; nejdéle však 60 dnů.
- 10) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství, nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li výbor, jako statutární orgán, schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

Článek 9 **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství (vlastníci jednotek).
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru, volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, (rozhodne-li o jejich zřízení).
- 3) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí.
- 4) Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení jeho funkce.

Článek 10 **Pravomoci shromáždění**

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

1) technicko-administrativních záležitostech, jmenovitě o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov společenství,
- b) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- c) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- d) výběru a změně osoby správce,
- e) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí;

2) hospodaření společenství, jmenovitě o:

- a) schvalování rozpočtu společenství na náklady správy domu,
- b) určení finančního limitu, do kterého výbor samostatně uzavírá smlouvy o záležitostech správy domu a pozemků,
- c) určení finančního limitu, od kterého je výbor povinen organizovat výběrové řízení na záležitosti správy domu a pozemků a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení,
- d) přijetí úvěru,
- e) výběru dodavatelů na záležitosti správy domu a pozemků (nad finanční limit výboru) na základě návrhu výboru,
- f) stanovení výše odměny členům výboru, členům kontrolní komise nebo revizorovi a případné paušální náhrady výdajů na činnost výboru,
- g) schválení roční účetní závěrky předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a o správě domu a pozemků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

- h) použití případného zisku z hospodaření společenství;
- 3) platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o:
- a) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků formou záloh, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v těchto „Stanovách“,
 - b) určení položek služeb spojených s bydlením a výši záloh na úhradu těchto služeb,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - d) výši finanční náhrady za újmu způsobenou členům společenství v případech porušování povinností členů společenství.

Článek 11

Jednání shromáždění

- 1) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává je výbor.
- 2) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti výboru.
- 3) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů (dále též jen „svolavatelé“). Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
- 4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí stanoveným způsobem všem členům společenství a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- 5) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 10 dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí v případě potřeby i podkladové písemnosti k bodům jednání, ve kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů k jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Pozvánka, včetně příloh, může být zasílána elektronickou poštou těm vlastníkům jednotek, kteří svoji elektronickou adresu uvedou.
- 6) Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen výboru nebo zástupce svolavatelů. Jednání shromáždění se řídí jednacím řádem, pokud je tento svolatelem předložen a přijat nadpoloviční většinou přítomných členů společenství. V případě, že nedojde ke schválení nového jednacího řádu před zahájením jednání shromáždění, platí pro jednání shromáždění jednací řád schválený naposledy.
- 7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů počítaných podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Každý člen společenství má právo na zastoupení jinou osobou na základě písemné plné moci.
- 8) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.
- 9) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon o vlastnictví bytů nebo tyto „Stanovy“ neurčují jinak.
- 10) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, může rozhodnout na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.
- 11) V případě menšinového nesouhlasu, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody

tohoto nesouhlasu. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaná menšina či přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. Uplatnění tohoto práva nemá odkladný účinek.

- 12) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle ust. § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek (členy společenství),
 - d) rozdělení zisku společenství.
- 13) K přijetí usnesení o opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů (téměř veškeré opravy), je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.
- 14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 15) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
- 16) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech nebo tříčtvrtinové většiny všech členů společenství a na jednání shromáždění se potřebné množství členů společenství nedostaví, může být tento souhlas vyjádřen písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. Souhlas může být vyjádřen rovněž elektronicky prostřednictvím datové schránky.
- 17) V případech modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a oprav společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a kdy podle zákona o vlastnictví bytů postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek, může být tento souhlas vyjádřen písemně na jedné listině, či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. Souhlas může být vyjádřen rovněž elektronicky prostřednictvím datové schránky.
- 18) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
 - c) určení zapisovatele a ověřovatele zápisu,
 - d) údaje o průběhu jednání,
 - e) plné znění jednotlivých přijatých usnesení s výsledky jednotlivých hlasování s uvedením počtu hlasů,
 - f) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - g) námítky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
 - h) přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a uvedením jejich hlasovacích podílů a písemné podklady, pokud byly předloženy shromáždění k jednotlivým projednávaným bodům.
- 19) Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající, a ověřovatel zápisu. Kopii zápisu má právo obdržet na vyžádání každý člen společenství.
- 20) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě, určené shromážděním.

- 21) Jestliže není ekonomicky a organizačně optimální svolat v potřebné době schůzi shromáždění k potřebnému souhlasu vlastníků, může výbor získat souhlas vlastníků písemnou formou. Souhlas může být vyjádřen rovněž elektronicky prostřednictvím datové schránky. Návrh výboru pro souhlas vlastníků musí být jednoznačně určen tak, aby odpověď mohla být pouze slovem ano nebo ne a obsahovala vlastnoruční podpis vlastníka jednotky.

Článek 12

Výbor

Základní ustanovení

- 1) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Ze svých členů výbor volí a odvolává svého předsedu.
- 2) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“ ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 4) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje jiný člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
- 5) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 6) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Jednání výboru

- 7) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Jednání výboru se řídí jednacím řádem, pokud je tento přijat nadpoloviční většinou přítomných členů výboru.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.
- 9) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 10) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a jeden člen výboru. Zápis musí obsahovat - datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, námítky proti rozhodnutí výboru, o jejichž zaprotokolování požádali členové výboru.
- 11) Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 12) Zápis obdrží každý člen výboru.

- 13) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

Povinnosti výboru při správě domu

- 14) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) vyřizuje žádosti, doporučení, připomínky a stížnosti obdržené od členů společenství a od kontrolní komise,
 - c) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství podle předchozího rozhodnutí shromáždění, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu,
 - d) samostatně uzavírá smlouvy podle finančního limitu určeného shromážděním,
 - e) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství (podle usnesení shromáždění) vypočtenou výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a vypočtenou výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu služeb a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - l) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
 - m) vymáhá nezaplacené platby stanovené vlastníků jednotek (členům společenství), druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj dluh neuhradí,
 - n) zajišťuje řádné vedení, ukládání, archivaci a příp. skartaci veškerých písemností společenství, v souladu se zvláštním právním předpisem.
- 15) Členům výboru přísluší za vykonávanou práci odměna ve výši podle rozhodnutí shromáždění.
- 16) Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

Článek 13

Kontrolní komise, revizor

- 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 je oprávněna nahlížet do dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace a písemné podklady pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a její členy volí a odvolává shromáždění. Ze svých členů si volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito „Stanovami“,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává na schůzi shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o zjištěných nedostatcích při své kontrolní činnosti, s návrhy na opatření,
 - e) může se účastnit svým zástupcem na jednání výboru.
- 4) Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Článek 14

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Výbor může pověřit další osobu (osoby) jednáním (zastupováním) za společenství. Výbor v písemném pověření vymezí úkony, které je pověřená osoba oprávněna činit za společenství a stanoví její odměnu.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 15

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) 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.
- 3) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni první schůze shromáždění společenství (formou výpisu z katastru nemovitostí), tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše výbor do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.
- 4) V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, místo trvalého pobytu, doručovací adresa, pokud je odlišná od adresy místa trvalého pobytu, elektronická adresa nebo identifikátor datové schránky pro doručování písemností, pokud jí má člen společenství zřízenou, jeho spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku podle výpisu vlastníků jednotek z katastru nemovitostí.

Článek 16

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, **zejména má právo:**
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito „Stanovami“,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, případně se nechat zastoupit zmocněným členem společenství s uvedením rozsahu zmocnění v plné moci,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) podílet se na výnosech ze společných částí domu a pozemků,
 - f) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti,
 - g) obdržet pozvánku s případnými písemnými podklady pro jednání shromáždění a zápis ze schůze shromáždění,
 - h) nahlížet do podkladů týkajících se činnosti shromáždění v úředních hodinách výboru.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto „Stanov“, **zejména má povinnost:**
 - a) dodržovat tyto „Stanovy“ a plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství, např. z domovního řádu apod.,
 - b) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito „Stanovami“,
 - c) hradit všechny stanovené platby a stanovené zálohy na výdaje spojené se správou domu a pozemků a na úhradu za služby spojených s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) do 15 dne v měsíci; v případě nezaplacení těchto plateb ve stanovené době, může být účtován úrok z prodlení stanovený právním předpisem,
 - d) hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb spojených s užíváním jednotky (včetně případných poplatků z prodlení), a to nejpozději do jednoho měsíce po jejich vyúčtování, nejpozději však do 30. června v každém následujícím roce po roce, za který je vyúčtování; v případě nezaplacení těchto plateb ve stanovené době, může být účtován úrok z prodlení stanovený právním předpisem,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
 - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
 - h) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a to tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, přitom rozšíření nebo zmenšení jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě,

uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, předchozí souhlas všech vlastníků je nutný také v případě změny užívání jednotky.

- i) předat výboru nebo správci nejméně sedm dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit výboru nebo správci stavební úpravy minimálně sedm dní předem platí i v případě, že bude provádět v bytě stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, či ohlášení,
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jeho jednotku užívají (včetně domácích zvířat) nebo navštěvují,
- k) umožnit instalaci, údržbu a revize zařízení pro měření tepla, vody a případně plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- l) umožnit, po předchozím vyzvání výboru nebo správce, přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor nebo správce výzvu písemně, alespoň 3 dny předem,
- m) oznámit výboru nebo správci do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,
- n) oznámit výboru nebo správci do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství a pro potřeby správy domu,
- o) oznamovat neprodleně společenství nebo přímo správci změny v počtu osob užívajících jednotku, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše záloh na správu domu a pozemků závislý od počtu osob užívajících jednotku, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pokud vlastník jednotku neužívá (buď vůbec nebo pronajímá), je povinen sdělit výboru nebo správci svoji kontaktní adresu a telefonické (popř. e-mail) spojení,
- p) neprodleně upozorňovat výbor nebo správce na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- q) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě,
- r) plně respektovat domovní řád, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování i nájemci jeho bytové jednotky, jakož i ostatními osobami, které se v jeho bytové jednotce zdržují,
- s) v případech neplnění povinností vlastníka jednotky uhradit finanční náhradu za újmu způsobenou členům společenství ve výši stanovené shromážděním společenství.

Článek 17

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena

společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 7 dnů oznámit výboru nebo správci.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 18

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto „Stanov“ a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Před uzavíráním smluv, na které shromáždění stanovilo limit povinnosti provádět výběrová řízení, se vždy postupuje formou výběrových řízení. To platí i v případě, že tuto službu nebo dodávku plnění zprostředkuje správce. Organizaci výběrového řízení obvykle provádí správce, pokud v konkrétním případě výbor nerozhodne jinak. Výbor vždy posuzuje výsledky vyhodnocení výběrového řízení a předkládá je v případě vyšší hodnoty zakázky než je rozhodovací limit výboru ke schválení společenství.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto „Stanovách“, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona o vlastnictví bytů, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky.

Článek 19

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Členové společenství platí zálohy na:
 - a) správu domu a pozemků tj. zejména náklady na opravy, rekonstrukce a pojištění společných částí domu, smlouvy a dohody o provedení prací, právní a znalecké služby, odměny statutárních orgánů a správce, účetnictví, poplatky atp.
 - b) úhrady za služby spojené s bydlením, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu shromážděním a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 2) Zprávu o použití a stavu plateb na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky nejpozději do pěti měsíců po skončení předchozího kalendářního roku.

- 3) Zálohy na služby spojené s bydlením se vyúčtují za každý kalendářní rok nejpozději do 31. května následujícího roku v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek (včetně případných poplatků z prodlení) nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování, je splatný nejpozději do 30. června roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

ČÁST ŠESTÁ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Článek 20

Odvolání proti rozhodnutí výboru společenství

- 1) Rozhodnutí výboru společenství dotýkající se jednotlivých členů se oznamují odesláním písemného rozhodnutí těmto členům. V písemném rozhodnutí musí být uvedeno, kdy a kým bylo vydáno a koho se týká. Rozhodnutí musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o právu podat odvolání ke shromáždění. Odůvodnění není třeba, vyhoví-li výbor odvolání člena v plném rozsahu.
- 2) Proti rozhodnutí výboru lze podat odvolání. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Včas podané odvolání má odkladný účinek.
- 3) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje výbor. O odvolání proti rozhodnutí výboru rozhoduje shromáždění, jehož rozhodnutí ve společenství je konečné.
- 4) Výbor může o odvolání rozhodnout sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 21

Doručování

- 1) Společenství doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem (např. prostřednictvím elektronické pošty nebo datové schránky) a to na adresu, kterou člen sdělil jako svoji adresu poslední. Pokud vlastník jednotky nesdělil svoji adresu, společenství doručuje na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí výboru.
- 3) Povinnost společenství doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí Společenství z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem společenství a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost společenství doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem společenství, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a člen svým jednáním její doručení zmařil, nebo odmítne-li člen přijetí písemnosti.

Článek 22

Podněty a stížnosti členů

- 1) Orgány Společenství posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.

- 2) Při jednání o záležitostech postupují orgány společenství především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společenství člena písemně ve lhůtě nejpozději do 60 dnů.

Článek 23

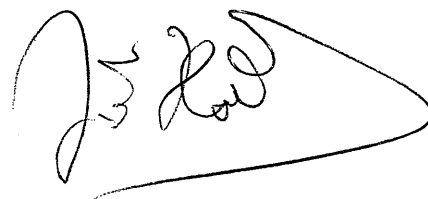
Změny stanov

- 1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Výbor je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.
- 2) Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmito stanovám, kterými jsou zejména řády a směrnice.
- 3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.

Článek 24

Účinnost stanov

Tyto stanovy byly přijaty schůzí shromáždění dne 3.4. 2013



Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený třetího dubna roku dva tisíce třináct (3.4.2013), obsahující kopie jeho příloh číslo jedna až číslo pět, určený pro družstvo „Bytové družstvo bloku A7 - Nekvasilova ul.“, doslovně souhlasí s notářským zápisem a jeho přílohami číslo jedna až číslo pět, uloženým ve sbírce notářských zápisů Mgr. Šárky Musilové, notářky v Praze, pod NZ 51/2013. -----



A handwritten signature in cursive script, which appears to read "Šárka Musilová". The signature is written in black ink and is positioned to the right of the notary seal.



REJSTŘÍK OBCHODU A ŽIVNOSTI

INFORMATIK ČESKÁ REPUBLIKA SPOL. S.R.O.

602 00 Brno, Křenová 71
Tel: 549 212 944
Fax: 549 212 941

Společenství vlastníků Nekvasilova 584 - 587

120 00 Praha 2, Žitná 52
Fax: 222 874 110
www.roaz.cz

Nekvasilova 586/13
186 00 Praha 8

IČ: 01594753

Brno, 15.05.2013

TEXT ZVEŘEJNĚNÍ

Společenství vlastníků Nekvasilova 584 - 587, Nekvasilova 586/13, 186 00 Praha 8. IČ: 01594753. Právní forma: Společenství vlastníků jednotek. Statutární orgán: předseda výboru: JIŘÍ HORÁK, Nekvasilova 587/11, Karlín, 186 00 Praha 8; člen výboru: ALENA MÁŠOVÁ, Nekvasilova 587/11, Karlín, 186 00 Praha 8; člen výboru: KATEŘINA BUKÁČKOVÁ, Na Vyhlídce 539, 250 67 Klecany. Datum zápisu do obchodního rejstříku: 3.5.2013. Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 14594.

Při veškeré korespondenci udejte prosím vždy Vaše IČ, aby mohl být Váš požadavek co nejrychleji vyřízen.

Informatik, Česká republika, spol. s r.o. Vám touto cestou nabízí zápis do Rejstříku obchodu a živností. Rejstřík obchodu a živností obsahuje data o podnikatelských subjektech České republiky a je přístupný pouze firmám a podnikatelům zapsaným v živnostenském rejstříku. Uvedené náklady se vztahují na nový zápis do Rejstříku obchodu a živností a pravidelnou aktualizaci dat, za účelem poskytování informací o zapsaném podnikateli a také o ostatních podnikatelských subjektech. Tato nabídka je určena výhradně podnikatelům ve smyslu směrnice 2005/29/EC, to znamená právníkům nebo fyzickým osobám, jež jednájí za účelem, který lze považovat za provozování jejich obchodu, živnosti nebo řemesla anebo výkonu jejich svobodného povolání, a komukoliv, kdo jedná jménem obchodníka nebo v jeho zastoupení. Tento formulář je v souladu s ust. § 46 odst. 5 obchodního zákoníku, zákona č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění, výlučně nabídkou na uzavření smlouvy o registraci podnikatelského subjektu.

Náklady na zápis do
Rejstříku obchodu a živnosti

	1385,95 Kč
DPH 21 %	291,05 Kč
	<u>1677,00 Kč</u>

INFORMATIK
Česká republika spol. s r.o.
602 00 Brno, Křenová 71
tel: 549 212 944, fax: 549 212 941
IČ: 60739754, DIČ: CZ60739754

Tento doklad se stává účetním pouze v případě uhrazení.

Číslo registrace: 00012415/001

IČ: 60739754, DIČ: CZ60739754

Firma zapsaná u obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 18237.

Bankovní spojení:

ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, a. s.

Poštovní spořitelna, č. ú.: 102021144/0300

Česká Spořitelna, a.s., č. ú.: 1348752339/0800

Sberbank CZ, a.s., č. ú.: 4060014656/6800