

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139 a pozemků parcelní čísla 2364/112, 2364/113, 2364/114, 2364/115, 2364/116, 2364/117, 2364/118, 2364/119, 2364/120 vše v k. ú. Kobylisy, LV č. 1746, obec Praha (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Společenství vzniklo ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění předpisů pozdějších a je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek pod sp. zn. S 11234 a má IČO: 290 36 321.
4. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek (dále též jen "člen společenství").

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků A10 Famfulíkova**“.
2. Sídlem společenství je Famfulíkova ulice č. p. 1136, Praha 8, PSČ 182 00.

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Činnostmi správy nemovité věci, a tedy 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, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
 - I. společných částí domu;
 - II. technických zařízení domu jako společných částí;
 - III. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize a obnova technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku ve vlastnictví společenství;
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
5. Činnostmi 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 jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu/organizaci odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - e) vedení seznamu členů společenství;
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Nestanoví-li zvláštní předpis jinak, nemusí mít plná moc formu veřejné listiny nebo úřední ověření podpisu. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství

vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisech, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.2. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.3. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.5. obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků vyplývajících ze zúčtování záloh a nákladů je nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období,
 - 2.6. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných 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 statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na 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 společenství vzniknou (klíče, elektronické čipy, nahlížení do listin aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, 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 vlastníkům jednotek 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 vlastníky jednotek v domě,
 - 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 statutárního orgánu společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí, a to v rozsahu nezbytně nutném k provedení takové úkonu

- 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a kontaktních údajů a počtu osob, které s ním sdílí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- 3.10. oznámit statutárnímu orgánu společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
- 3.11. oznámit statutárnímu orgánu společenství adresu pro doručování pošty, telefonické spojení, popř. další kontaktní údaje,
- 3.12. oznámit statutárnímu orgánu společenství provádění úprav bytu, pokud tyto úpravy nejsou předmětem předchozího schválení orgány společenství dle těchto stanov. U stavebních úprav bytu je nutné stavební povolení po předchozím vyjádření výboru SVJ. Úpravami v bytě nesmí ohrozit výkon vlastnického práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu,
- 3.13. informovat statutární orgán společenství o plánovaných stavebních úpravách a je-li to relevantní předat před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
- 3.14. Předložit statutárnímu orgánu společenství protokoly o revizích provedených v souvislosti se stavebními úpravami jednotky.
- 3.15. neprodleně upozorňovat statutární orgán společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně činnosti směřující k předcházení škod.

Čl. VI 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 členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - 2.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7. rozhodování o udělení 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 uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- 2.7.4. k uzavření smlouvy ze strany společenství o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- 2.8. rozhodování o 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 dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořadem zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
- 6.1. K přijetí usnesení 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.
- 6.2. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- 6.2.1. změně stanov,
- 6.2.2. volbě členů statutárního orgánu společenství,
- 6.2.3. modernizaci a rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech,
- 6.2.4. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- 6.2.5. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky
- 6.2.6. změně prohlášení podle § 1169 odst. 2 občanského zákoníku
- 6.2.7. uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. VI odst. 2.7.4.
- 6.3. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá osoba řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje osoba řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
8. 1. Statutární orgán nebo osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- 8.2 Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho

posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

8.3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

8. 4 Statutární orgán - výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li toto bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

8. 5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, k přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin hlasů všech vlastníků jednotek.

8. 6. O rozhodnutí mimo řádné zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat potřebné údaje. (viz bod 7). Přílohou jsou veškeré listiny hlasujících vlastníků k projednávané věci. Za správnost zápisu odpovídá statutární orgán společenství

Čl. VII Výbor společenství

1. Voleným statutárním orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 4 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvoláním z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. Výbor je kolektivní orgán se stejnou odpovědností jednotlivých členů.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor 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 právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 25.000,- Kč, maximálně však 100.000,- Kč za příslušný kalendářní rok a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v každém jednotlivém případě nepřesáhne částku 25.000,- Kč, maximálně však 100.000,- Kč za příslušný kalendářní rok,
 - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, nepřesáhnou-li náklady v každém jednotlivém případě částku 50.000,- Kč, maximálně však 200.000,- Kč za příslušný kalendářní rok. 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.
 - 5.3. Uzavírání smluv a zadávání objednávek týkajících se činnosti společenství, které nespádají pod odst. 5.1. a 5.2., jejichž hodnota nepřesáhne v každém jednotlivém případě 50.000,- Kč, maximálně však 200.000,- Kč za příslušný kalendářní rok.O všech rozhodnutích podle bodů 5.1, 5.2. a 5.3. tohoto článku je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
7. Výbor je 5 členný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda

jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.

8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí,
9. Za výbor jedná navenek každý jeho člen, avšak vždy na základě delegace Výborem. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Při rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
10. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.

Výbor zejména 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 usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
11. Členství ve výboru končí:
 - a) Uplynutím funkčního období,
 - b) Odvoláním z funkce,
 - c) Odstoupením z funkce
 - d) Ztrátou způsobilosti být členem výboru,
 - e) Případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami
12. Odstoupí – li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

Čl. VIII.

Kontrolní komise

1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je 3 členná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

Čl. IX

Pravidla pro správu domu, 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.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.

Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

3. Pro správu a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů nebo elektronických čipů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů nebo elektronických čipů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.3. Člen společenství nesmí 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 a je povinen zajistit, aby všichni, kdo jednotku užívají společně s vlastníkem jednotky nebo na základě dohody s vlastníkem jednotky, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrnými imisemi. Práva a povinnosti upravené níže v tomto článku stanov pro vlastníka jednotky se vztahují identicky i na osoby, které jednotku užívají společně s vlastníkem jednotky nebo na základě dohody s vlastníkem jednotky.
 - 3.4. Pokud je člen společenství nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav bytu, oznámí toto předem vyvěšením písemné informace s uvedením plánovaného času a rozsahu prací a dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru.
 - 3.5. V době nočního klidu od 22. 00 hod. do 06. 00 hod. se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem.
 - 3.6. Osoby bydlící a zdržující se v bytě jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě.
 - 3.7. Ve společných prostorech domu je zakázáno parkování motorových vozidel
 - 3.8. Člen společenství nesmí uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. Ve společných prostorech domu je zakázáno kouřit.
 - 3.9. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání.
 - 3.10. Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě.
 - 3.11. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může člen společenství provádět jen se souhlasem společenství. Pokud při opravách a úpravách bytu bude vlastník užívat společných částí domu nad obvyklou míru, např. k časově omezenému skladování potřebného materiálu, je povinen zajistit bezpečné uložení materiálu a o této činnosti informovat předem společenství. Vlastník bytu po skončení úprav je povinen odstranit ze společně užívaných prostor (chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům, popř. jiné prostory náležející k bytům vlastníků veškerý odpadový materiál, sypký materiál a jiné předměty, které využil při úpravách bytu a na své náklady na skládku.
 - 3.12. Člen společenství je povinen při provádění stavebních prací v bytě dbát na to, aby práce byly prováděny v pracovních dnech v době od 8.00 do 19.00, v sobotu od 10.00 do 17.00, v neděli a o svátcích jsou tyto práce zakázány.
 - 3.13. Člen společenství je povinen při používání popelnic, se řídit zákonem o odpadech.
 - 3.14. Člen společenství může chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který je přiměřený a obvyklý a který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.
 - 3.15. Člen společenství je odpovědný za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí.
 - 3.16. Člen společenství je povinen zajistit bezpečnost procházejících osob pod okny

domu, zejména upevněním předmětů (např. truhlíky s květinami) podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

- 3.17. Jsou-li uživatelé bytů v domě i nájemníci, vztahují se ustanovení čl. IX i na ně s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou.
- 3.18. Dodržování pravidel dle čl. IX bude kontrolováno členy výboru SVJ, domovníkem nebo správcem. Porušování těchto pravidel bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek.
- 3.19. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvíjí na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

Čl. X

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 v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí schválená výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh za služby. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domů plánované v budoucích letech.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem na bankovní účet společenství na základě rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství, nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou 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 členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) může být určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek, ustanovení čl. VI odst. 6.3. těchto stanov se nepoužije.

Čl. XI Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Je-li adresa uvedená v seznamu členů 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. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 2. až 5. nevyklučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství jsou přijímány z důvodu jejich přizpůsobení zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V Praze dne 14. 6. 2016



Ing. Pavel Jurčík
předseda výboru společenství



Mgr. Bc. Marek Radecki
místopředseda výboru společenství