

**Stanovy společenství vlastníků
pro dům Vondroušova 1154 - 1160, Praha 6**

**ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I
Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1154 – 1160, Praha 6 (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění účinném do 31.12.2013.
- (2) Tyto stanovy byly vyhotoveny v souladu s ust. § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon**“).
- (3) Společenství vlastníků je jako právnická osoba při naplňování svého účelu způsobilé nabývat a vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „**správa domu**“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.
- (4) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „**jednotka**“) v bytovém domě č.p. 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, postaveném na pozemcích parc.č. 1293/68 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 224 m², parc. č. 1293/69 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m², parc. č. 1293/70 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m², parc. č. 1293/71 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 313 m², parc. č. 1293/72 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², parc. č. 1293/73 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² a parc. č. 1293/74 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 222 m², vše umístěné v katastrálním území Řepy, obec Praha, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen „**člen společenství**“).

**Čl. II
Název a sídlo společenství vlastníků**

- (1) Název společenství vlastníků zní: "Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1154 - 1160, Praha 6".
- (2) Sídlo společenství vlastníků je na adrese Vondroušova 1154/13, Praha 6 - Řepy, PSČ 163 00.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III Správa domu a další činnosti

- (1) Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku.
- (2) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek, odborných zkoušek a oprav technických a technologických zařízení domu a čištění odvětrávacích šachet,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (3) V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a pozemku, zejména dodávek tepla, chladu, plynu, vody, apod., nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu a pozemku,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - e) dodávce dalších potřebných služeb.
- (4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce (2) a (3) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) tohoto bodu vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (6) Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, plynu, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména:
- a) oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek a náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby,
 - b) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím vlastníků,
 - c) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - d) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (7) Společenství vlastníků zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Společné části domu

- (1) Společenství vlastníků dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny v účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž

se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství vlastníků.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků pro dům Vondroušova 1154 – 1160, Praha 6 (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení osoby pověřené správou domu a pozemku (dále jen „**správce**“), společenství vlastníků zajišťuje provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým je právnická osoba.
- (2) Smlouvy uzavřené se správcem obsahují:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov (tj. výboru), pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Určení osoby správce, změny osoby správce, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti schvaluje shromáždění, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců (1) až (3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství vlastníků (dále jen „**výbor**“),
 - c) kontrolní komise.

- (2) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Výkonným orgánem společenství vlastníků je statutární orgán. Statutárním orgánem je výbor.
- (3) Orgány uvedené v odstavci (1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků, je ke dni volby starší 18 let nebo osoba před dosažením zletilosti, tedy věku 18 let, pokud jsou tyto osoby plně svéprávné, a je bezúhonná dle předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (4) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.
- (5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství vlastníků je oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval; příslušná odpovědnost člena voleného orgánu společenství vlastníků udělujícího plnou moc tím není dotčena.
- (6) Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře a zároveň s e přijetím funkce zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Porušení povinnosti péče řádného hospodáře ze strany statutárního orgánu s sebou nese všechny z toho dle právního řádu vyplývající důsledky.
- (7) Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků je 5 (slovy: pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků.
- (8) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
- (9) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to i bez udání důvodu.
- (10) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství vlastníků, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (11) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců (3) a (4) obdobně.

- (10) Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

technicko-administrativních záležitostech, jmenovitě:

- a) změnách v záležitostech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- e) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- f) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- g) rozhodování:
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. o změně podlahové plochy bytu,
 - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. o změně podílu na společných částech,
 - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7. o opravě nebo úpravě stavební části společné části domu, převyšují-li náklady částku určenou shromážděním, jinak částku vyšší než 150.000,- Kč (slovy: sto padesát korun českých) (bez DPH), pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru;

hospodaření společenství vlastníků, jmenovitě:

- h) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem, schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
- i) schvalování právních jednání (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu a pozemku, která není v pravomoci statutárního orgánu,
- j) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství vlastníků,

- k) stanovení výše odměny členům volených orgánů,
- l) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeném ve smlouvě,
- m) udělování předchozího souhlasu k nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, kterou jsou předmětem činnosti společenství vlastníků podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (zcizení, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi, nebo k jinému nakládání s nimi, apod.); totéž platí pro jiná práva a majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací hodnota vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 150.000,- Kč (slovy: sto padesát korun českých) (bez DPH) v jednotlivém případě;
- n) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností z působnosti hospodaření společenství správce a/nebo výbor;

platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě:

- o) výši příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III.,
- p) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

ostatních záležitostech:

- q) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků podle zákona a podle těchto stanov (tj. výborem),
- r) určení osoby správce, změně osoby správce, schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
- s) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků (např. tak, zda zisk bude převeden do fondu oprav nebo jiného fondu nebo vyplacen v příslušném poměru jednotlivým vlastníkům),
- t) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- u) rozhodování v dalších záležitostech společenství vlastníků, pokud tak stanoví zákon nebo stanovy, anebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok.
- (5) Shromáždění svolává statutární orgán.
- (6) Není-li zvolen statutární orgán nebo pokud došlo k zániku mandátů jejich členů, svolává shromáždění i další orgán společenství vlastníků, není-li takový orgán, lze postupovat obdobně dle odstavce (7) níže. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (7) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství vlastníků, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 (slovy: třicet) dnů od doručení této žádosti.

- (8) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci (5) povinnost svolat shromáždění podle odstavce (4), (5) nebo (6), jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více jak jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (9) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zasílá nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání shromáždění všem členům společenství tak, že se doručí do schránek členů společenství v domě, a současně se umístí na vhodném místě v každém vchodu domu na vývěsce společenství vlastníků, a to nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů před dnem konání shromáždění.
- (10) V pozvánce se uvede zejména:
 - a) datum, hodina, místo konání,
 - b) program jednání shromáždění.

Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

- (11) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem, řídí jednání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný tímto svolavatelem.
- (12) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupovala; zmocnění k zastupování musí být písemné.
- (13) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- (14) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové shromáždění. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen výboru. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, výbor odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Výbor je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na program jednání příští nejbližší schůze shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, takového shromáždění se musí účastnit všichni vlastníci jednotek a zároveň musí většina souhlasit se zařazením návrhu do programu shromáždění.
- (15) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.
- (16) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li však vlastníkem jednotky

společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.

- (17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (18) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) stanovisko k hlasování o návrhu, k němuž vyslovil svůj nesouhlas, popř. též důvody tohoto nesouhlasu.
- (19) K přijetí usnesení o
 - a) změně účelu užívání stavby,
 - b) změně stavby,
 - c) změně velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech,
 - d) změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech,je zapotřebí písemná dohoda všech vlastníků jednotek.
- (20) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
 - c) podpis předsedajícího a zapisovatele,
 - d) přijatá usnesení,
 - e) výsledky hlasování,
 - f) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy,
 - g) výsledky voleb, pokud byly prováděny,
 - h) námítky proti rozhodnutí shromáždění, o jejich zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
- (21) Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina (včetně plných mocí k zastoupení vlastníků na jednání schůze shromáždění), další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednávaným bodům.
- (22) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Statutární orgán je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě určené shromáždění. Kopie zápisu se vyvěsí na web společenství vlastníků a pro členy společenství bude k dispozici u předsedy výboru.

- (23) Ustanovení odstavců (20), (21) a (22) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (24) Členové společenství vlastníků mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (per rollam), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě může předložit návrh usnesení vlastníků pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí poskytnout vlastníkům lhůtu nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů, ve které mají učinit vlastníci své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství vlastníků. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina všech vlastníků a pro jeho sdělení všem členům společenství vlastníků platí obdobně podmínky pro přijetí usnesení během shromáždění.
- (25) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.
- (26) Rozhodnutí členů hlasováním per rollam může být přijato i o usnesení, které bylo navrženo jako bod programu shromáždění, které se nesešlo nebo nebylo schopné se usnášet. V takovém případě může svolavatel shromáždění vyzvat přítomné členy k hlasování o navrženém bodu či bodech usnesení a nepřítomné členy následně oslovit – vyzvat k přijetí takového usnesení postupem podle odstavce (24) tohoto článku stanov.
- (27) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořizování zápisu ze schůze shromáždění dle odstavce (20) až (22) tohoto článku obdobně.

Čl. VIII Výbor

- (1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- (2) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.
- (3) Výbor rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo, ledaže byl výbor k rozhodování těchto věcí shromážděním výslovně pověřen.
- (4) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- (5) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který činí výbor, musí být podepsáno 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.
- (6) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.

- (7) Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a odvolává je z funkce.
- (8) Předseda výboru organizuje, svolává (vždy na první pondělí v měsíci, případně na schůzi výboru je stanoven další termín schůze) a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.
- (9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (10) Výbor je sedmičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (11) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- (12) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. O jednání výboru se pořizuje zápis. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
- (13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku (tj. zákona). Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství vlastníků s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- (14) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle zákona, těchto stanov a domovního řádu, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění nebo kontrolní komise,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a dalších evidencí (zejména daňového tvrzení, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů) a předkládá je shromáždění ke schválení,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění,
 - f) předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
 - l) zabezpečuje pravidelné informování členů společenství prostřednictvím webových stránek společenství vlastníků,

- m) rozhoduje o jednorázové platbě nepřevyšující 150 000,- Kč (bez DPH),
- n) schvaluje domovní řád.

(15) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání v zastoupení společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, přičemž nesmí rozhodovat o smluvních vztazích, ve kterých hrozí střet zájmů,
- b) 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,
- c) v zastoupení společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

(16) Členům výboru náleží za jejich činnost odměny, o jejichž výši rozhoduje shromáždění vlastníků.

(17) Prvními členy výboru byli: (i) Ing. Jan Houžvička, dat. nar. 20.8.1963, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1158/5, PSČ 16300, (ii) MUDr. Miroslava Burkertová, dat. nar. 12.7.1958, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1159/3, PSČ 16300, (iii) Soňa Háječková, dat. nar. 29.1.1974, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1154/13, PSČ 16300, (iv) Jiřina Pospíšilová, dat. nar. 21.6.1952, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1160/1, PSČ 16300, (v) Zdeňka Prchalová, dat. nar. 10.7.1951, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1156/9, PSČ 16300, (vi) Dana Klusáčková, dat. nar. 15.12.1957, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1155/11, PSČ 16300, a (vii) Mgr. Pavel Břichnáč, dat. nar. 4.9.1980, bytem Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1157/7, PSČ 16300.

Čl. IX

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.

(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 (vždy na druhé pondělí v měsíci, případně na schůzi kontrolní komise je stanoven další termín schůze) a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,

- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) seznamuje výbor s nedostatky zjištěnými při své kontrolní činnosti, předkládá návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění; pokud upozornění výboru nevede k nápravě, seznamuje s těmito zjištěními shromáždění
 - e) má právo se prostřednictvím svého zástupce účastnit jednání výboru.
- (4) Členům kontrolní komise náleží za jejich činnost odměny, o jejichž výši rozhoduje shromáždění vlastníků.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství vlastníků

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství nebo jiné osoby pověřené společenstvím (dále jen „**zaměstnanec**“) na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, mandátní smlouvy nebo jiné obdobné smlouvy.
- (2) Pracovní nebo jiné obdobné zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci jeho vztahu se společenstvím vlastníků podle odstavce (1), musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce (1) a (2) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství vlastníků.
- (4) Působnost podle odstavce (1) a (2) nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (dále jen „**společní členové**“). Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni určit jednoho ze členů, který bude jejich zástupcem, společenství

vlastníků pak bude vykonávat všechna právní jednání týkající se společných členů pouze vůči tomuto členovi; pokud není zástupce určen, může společenství vlastníků vybrat jednoho ze společných členů, vůči kterému bude vykonávat všechna právní jednání týkající se společných členů, zpravidla bude vybrán člen s bydlištěm na adrese domu.

- (3) Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

Čl. XII

Seznam členů společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) datum narození,
 - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „**doručovací adresa**“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. XIII. odst. (1) stanov.
- (3) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (4) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů společenství, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona, těchto stanov a domovního řádu a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem, těmito stanovami a domovním řádem,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným;
- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona, těchto stanov a domovního řádu, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem, těmito stanovami a domovním řádem,
- b) hradit v plné výši a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit v plné výši a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) dodržet původní architektonické řešení (včetně barevného) pláště budovy (oken, balkonového zábradlí, stěn lodžii),
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství;
- g) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 (slovy: tři) dny předem,

k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřené osobě nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 1 a pro potřeby správy domu,

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

m) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

n) dodržovat domovní řád a schválené směrnice, jakož i hradit stanovené sankce (smluvní pokuty) za jejich případné porušení.

(3) Ostatní práva a povinnosti, včetně způsobu jejich uplatňování, stanoví zákon.

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství vlastníků 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 vlastníků.

(2) Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu

za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci (1) tohoto článku.

- (3) Nabude-li společenství vlastníků věci, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků, včetně případných sankcí, úroků a poplatků z prodlení, a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právního jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

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

- (1) Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
 - a) náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (zejm. údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení, odměna správci, právnímu poradci, účetnictví, atp.)
 - b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (zejm. vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu, atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- (2) Podrobná pravidla pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na správu a nákladů na služby, jakož i pravidla pro stanovení a vyúčtování záloh schvaluje v souladu s usnesením shromáždění výbor.
- (3) Vyúčtování záloh na úhradu příspěvku na správu domu a pozemku podle čl. VII. odst. (3) písm. o) a na úhradu za služby podle čl. VII, odst. (3) písm. p) těchto stanov je výbor povinen společně vyúčtovat jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 3 (slovy: tří) kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (čl. VII odst. 3 písm. p) těchto stanov).
- (4) Vyúčtovaný nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů po uzavření vyúčtování.
- (5) Výbor příp. správce uplatňuje úhradu zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku a na služby v případě změny vlastníka jednotky za měsíc, ve kterém došlo k převodu

vlastnického práva za původním vlastníkem, pokud převod nastal 16. (slovy: šestnáctý) den v měsíci a později, nebo za novým vlastníkem, pokud převod nastal do 15. (slovy: patnáctý) dne v měsíci. Pro potřeby vyúčtování je rozhodný skutečný den převodu vlastnického práva, pokud se původní a nový vlastník nedohodnou jinak a svoji dohodu včas sdělí výboru nebo správci.

- (6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- (7) Pokud o tom rozhodne shromáždění, vytváří společenství vlastníků zvláštní fondy pro stanovený účel. Použití prostředků z fondu a aktuální výše finančních prostředků shromážděných ve fondu je součástí zprávy o hospodaření. Statutární orgán příp. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků ve fondu oprav.
- (8) Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 jsou povinni hradit příspěvek do fondu oprav, a to spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.
- (9) Konkrétní výše příspěvku na správu domu a záloh na služby (společně dále jen „záloha“) pro jednotlivé vlastníky jsou stanoveny statutárním orgánem, po schválení společenstvím vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).
- (10) Zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užíváním konkrétní jednotky a jsou splatné vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se záloha hradí. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství vlastníků, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.

Čl. XVII

Změny stanov

- (1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků.
- (2) Pro zajištění běžného fungování společenství vlastníků a každodenního provozu domu může výbor přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmto stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice a ukládat v nich členům společenství případné sankce (smluvní pokuty) za jejich nedodržení, což členové společenství schválením

těchto stanov berou na vědomí. Výbor je povinen veškeré takto přijaté směrnice a domovní řád vyvěsit na web společenství vlastníků, aby měli členové společenství možnost se s nimi řádně seznámit.

- (3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými předpisy.

Čl. XVIII **Ustanovení závěrečná**

- (1) Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení shromážděním.
- (2) Tyto stanovy je možno změnit pouze rozhodnutím shromáždění, jak je uvedeno v čl. XVII.

Tyto stanovy byly přijaty usnesením shromáždění společenství vlastníků konaném dne 27.5.2015.