

„Společenství vlastníků jednotek domu Tusarova 25/1384, Praha 7“ Stanovy

Čl. I Základní ustanovení

- (1) **Společenství vlastníků jednotek domu Tusarova 25/1384, Praha 7** (dále jen "**Společenství**") je právnickou osobou, která vznikla dne 1.7.2000 dle zákona č. 72/1994 Sb.
- (2) Prohlášením vlastníka dle kterého byly skutečnosti zapsány do katastru nemovitostí pod sp.zn. Z-11300270/1996 byly v domě na adrese Tusarova 1384/25, Praha 7 (dále jen „**dům**“) vymezeny jednotky, společné části domu a podíly na společných částech domu a pozemku parc. č. 1055 zapsaném na LV č. 1044 pro k.ú. Holešovice (dále jen „**pozemek**“) spojené s jednotlivými jednotkami ve smyslu § 4 zákona č. 72/1994 Sb.
- (3) Členy Společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (bytové a nebytové prostory v domě ve vlastnictví členů Společenství dále jen jako "**jednotka**") (dále jen "**člen Společenství**" nebo „**vlastník jednotky**“).
- (4) Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku (dále jen "**správa domu**") a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. Předmětem činnosti Společenství je správa domu.

Čl. II Název a sídlo Společenství, internetová stránka

- (1) Názvem Společenství jsou slova "**Společenství vlastníků jednotek domu Tusarova 25/1384, Praha 7**"
- (2) Sídlo Společenství je na adrese Tusarova 1384/25, Praha 7.
- (3) Internetová stránka Společenství je na adrese: www.derby.bytovedruzstvo.eu

Čl. III Vznik a zánik členství ve Společenství

- (1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
- (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) 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) prodejem jednotky dle § 1184 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník **ve** znění pozdějších předpisů (dále jen „**ObčZ**“),
 - e) dalšími způsoby, pokud to stanoví zákon.
- (4) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků 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) e-mailová adresa,
 - f) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - g) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

Čl. IV

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

- (1) Člen Společenství má zejména právo
- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství,
 - d) seznámit se s výsledkem hospodaření Společenství,
 - e) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení přeplatků na zálohách na úhradu jednotlivých služeb ve lhůtách dle zákona č. 67/2013 Sb.,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění a výboru, do smluv sjednaných Společenstvím 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, jakož i do účetních knih Společenství, pořizovat si z nich výpisy a na své náklady kopie těchto dokladů.
 - h) aby mu při převodu jednotky třetí osobě Společenství vydalo potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
- (2) Člen Společenství má zejména povinnost
- a) loajality vůči Společenství, tedy povinnost chovat se vůči Společenství čestně, a zachovávat jeho vnitřní pořádek, zejména tyto stanovy,
 - b) plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů Společenství; 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,
 - f) 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,
 - g) 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 nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - h) v případě, že provádí stavební úpravy jednotky, předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci skutečného provedení stavby, kolaudační souhlas, jakož i další veškeré podklady související se stavebními změnami jednotky;
 - i) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny od výrobce nebo správce technického zařízení.
 - j) zajišťovat revizní prohlídky technických zařízení v jednotce ve lhůtách dle obecně závazných právních předpisů a zprávy a doklady o těchto revizních prohlídkách bezodkladně předkládat Společenství.
- (3) Člen **S**polečenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (4) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (5) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
- (6) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
- (7) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

- (8) Vlastníci jednotek uplatňují svá práva způsobem dle ObčZ a těchto stanov, zejména prostřednictvím hlasování na schůzi shromáždění vlastníků, prostřednictvím žádosti o svolání schůze shromáždění vlastníků, prostřednictvím práva být volen do orgánů Společenství, seznamovat se s podklady o hospodaření Společenství, a o správě domu a pozemku, případně prostřednictvím práva podat návrh soudu, aby rozhodl o důležitém bodu jednání shromáždění dle § 1209 ObčZ. Každý vlastník jednotky je oprávněn nahlížet do smluv Společenství uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

Čl. V **Orgány Společenství**

- (1) Orgány Společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor Společenství,
 - c) revizor.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány Společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (3) 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. Osoba, která je členem voleného orgánu nebo orgánem Společenství je povinna při výkonu své funkce jednat s péčí řádného hospodáře.
- (4) Členství ve voleném orgánu končí i) uplynutím funkčního období, ii) odstoupením nebo odvoláním z funkce, iii) ztrátou způsobilosti být členem orgánu, iv) jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- (5) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
- (6) Odstoupení z funkce člena orgánu Společenství musí tento člen písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem, nebo který ho zvolil. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. VI **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří členové Společenství.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
- a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- d) 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,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) 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,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2. právnímu jednání Společenství, na základě kterých by Společenství mělo poskytnout jednorázové plnění ve výši přesahující částku 100.000 Kč (bez DPH) nebo opakované plnění jednomu subjektu přesahující částku 200.000 Kč (bez DPH) za jeden kalendářní rok;
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o jeho změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu jeho činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou uveřejněnou na obvyklém místě v domě a na webových stránkách Společenství nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. Uveřejněním pozvánky způsobem a ve lhůtě dle předchozí věty je pozvánka doručena. Výbor zajistí, aby pozvánka byla rovněž odeslána e-mailem členům Společenství na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu vlastníků dle čl. III odst. IV těchto stanov.
- (6) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit

s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Je-li na programu změna stanov Společenství nebo změna prohlášení vlastníka, k pozvánce se připojí návrh změny a jeho odůvodnění.

- (7) Vlastník je oprávněn se na schůzi shromáždění nechat zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci. Udělená plná moc musí obsahovat, že se týká zastoupení na schůzi shromáždění a že zástupce opravňuje k hlasování a k výkonu veškerých práv zastoupeného zástupcem na schůzi. Z plné moci musí vyplývat, zda je udělena na jednu konkrétní schůzi shromáždění nebo na více schůzí.
- (8) Spoluvlastníci jednotky zmocní plnou mocí společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Na obsah a formu plné moci se užije čl. 6 odst. 7 obdobně.
- (9) Jednání shromáždění zahajuje předseda výboru nebo pověřený člen výboru. Před zahájením projednávání bodů programu schůze, zvolí shromáždění předsedajícího a zapisovatele.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu.
- (12) Předseda nebo pověřený člen výboru je povinen před každým hlasováním ověřit, zda schůze shromáždění je usnášeníschopná a tuto skutečnost uvést v zápisu ze schůze shromáždění.
- (13) Souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby nebo velikosti podílů na společných částech domu nebo měnil-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
- (14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat minimálně údaje identifikující schůzi shromáždění, které se týká, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci, protokol o hlasování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Přílohy zápisu se nezveřejňují na webové stránce Společenství.
- (15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Zápis ze schůze shromáždění výbor bez zbytečného odkladu zveřejní a odešle vlastníkům způsobem dle čl. VI odst. 5 těchto stanov.

- (16) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, 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, nebo při rovnosti hlasů.

Čl. VII

Rozhodování mimo shromáždění

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- (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. Není-li v návrhu stanovena delší lhůta, platí, že lhůta činí patnáct dní od jeho doručení.
- (3) Návrh musí být doručen všem vlastníkům jednotek.
- (4) Návrh usnesení musí být formulová tak, aby se na něj dalo odpovědět ano/ne.
- (5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky způsobem vyjadřující bezvýhradní souhlas či nesouhlas (ano/ne) s návrhem usnesení s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. K vyjádřením vlastníků, z nichž není zřejmý souhlas nebo nesouhlas s návrhem dle předchozí věty, se nepřihlíží.
- (6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (7) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- (8) Mimo shromáždění způsobem dle čl. VIII odst. (2) až (7) vlastníci jednotek rozhodují rovněž v případech, že o tom rozhodne jednomyslně výbor.

Čl. VIII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

- (2) Výbor je statutárním orgánem Společenství. Výbor je tříčlenný. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí společenství, vyžaduje se k jeho platnosti, aby byl učiněn předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Činí-li jej předseda spolu s místopředsedou, je jednání místopředsedy považováno za jednání dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Funkční období členů výboru je 5 let. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Každý člen výboru má jeden hlas. Hlasování výboru je veřejné.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina 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.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními ObčZ.
- (9) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, připravuje rozpočet,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, 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,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- i) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství,
 - j) stanovuje datum splatnosti plnění členů ve prospěch Společenství (platby záloh a platby příspěvků na správu domu a pozemku),
 - k) zajišťuje realizaci údržby a běžných oprav společných částí domu
 - l) při převodu jednotky vydává vlastníku jednotky na jeho žádost potvrzení o tom, jaké dluhy přejdou na nabyvatele jednotky, případně, že takové dluhy nejsou.
- (10) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti,
 - 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) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- (11) Ustanovení čl. V. odst. 15 a 15 těchto stanov se použijí na zápisy z jednání výboru obdobně.

Čl. IX

Revizor

- (1) Revizor je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech Společenství.
- (2) Společenství má jednoho revizora. Revizora volí a odvolává shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Funkční období revizora je 4 roky.
- (3) Revizor v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) může se účastnit sám nebo prostřednictvím svého zástupce jednání výboru a nahlížet do všech písemností a dokladů Společenství.

Čl. X

První členové výboru

Prvním statutárním orgánem Společenství bylo Bytové družstvo DERBY, IČ 63082233, se sídlem Tusarova 1384/25.

Čl. XI Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje správu o vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) Správou domu se rozumí zejména zajišťování
 - b) provozu domu a pozemku,
 - c) údržby a oprav společných částí domu,
 - d) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - e) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) vymáhání pohledávek Společenství za vlastníky jednotek a za dalšími osobami
 - i) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (3) V rámci předmětu své činnosti může Společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) opravách a rekonstrukcích domu nebo pozemku,
- (4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje Společenství 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**"),
 - b) vedení evidence plateb členů Společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti Společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství,
 - g) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- (6) Společenství 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 elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti Společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované Společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy Společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (7) Společenství vykonává další činnosti týkající se správy domu a pozemku, které jsou uvedeny v § 7 násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Při výkonu své činnosti

Čl. XII

Pravidla po užívání společných částí domu (domovní řád)

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni své jednotky a společné části domu užívat s respektem k právům ostatních vlastníků a šetřit jejich spoluvlastnictví na společných částech domu.
- (2) Každý vlastník domu je zejména povinen
- a) zachovávat noční klid v domě od 22:00 hod. do 7:00 následujícího dne,
 - b) vždy zamykat vstupní dveře do domu,
 - c) zdržet se umísťování předmětů ve společných prostorách domu,
 - d) zdržet se kouření ve společných prostorách domu,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
 - f) ve lhůtě splatnosti stanovené těmito stanovami nebo rozhodnutím Společenství hradit veškerá platby, které má jako člen Společenství a vlastník jednotky hradit
 - g) plnit povinnosti dle čl. IV odst. 2 těchto stanov.
- (3) Každý člen Společenství je povinen zajistit, aby pravidla pro užívání společných částí domu respektovaly všechny osoby, jejichž právo užívat společné části domu je odvozeno od práva tohoto člena Společenství.
- (4) Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud dle § 1184 ObčZ nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

- (5) Za každé jedno hrubé porušení povinností dle tohoto ustanovení čl. XII může výbor Společenství uložit pokutu ve výši 1.000 Kč vlastníku, který povinnost porušil, nebo který umožnil přístup do domu osobě, která jednala v rozporu s těmito povinnostmi.

Čl. XIII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že Společenství bude zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen „**správce**“).
- (2) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Čl. XIV

Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) 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 stanovených v usnesení shromáždění.
- (2) Členové Společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (3) Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

- (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
- (2) Výdaje Společenství jsou tvořeny zejména náklady na správu domu a pozemku, náklady na údržbu, opravy a rekonstrukci domu, výdaji spojenými se zajištěním provozu Společenství, náklady na platby třetím osobám za služby, je-li příjemcem služeb Společenství, a další výdaje dle rozhodnutí shromáždění.

- (3) Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi domu. Pokud jsou tyto příjmy hrazeny na účet společenství, je společenství povinno tyto příjmy ve lhůtě do 2 měsíců po skončení účetního období vyplatit členům společenství, ledaže shromáždění společenství bude jednomyslně souhlasit s tím, že se tyto příjmy stanou dodatečnou platbou členů společenství do fondu oprav společenství.
- (4) Výsledky hospodaření schvaluje shromáždění společenství v rámci zprávy o hospodaření, kterou je povinen vyhotovit výbor společenství.

Čl. XVI

Pravidla pro příspěvky na správu domu a záloh na úhradu služeb a pro určení jejich výše

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor (dále jen „**služby**“), popřípadě další platby, platí členové Společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu shromážděním na účet Společenství, nerozhodne-li výbor o placení na účet správce.
- (2) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů orgánů Společenství, na vedení účetnictví a podobné náklady spojené se správním činnostem, se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- (3) Pro vymezení a stanovení rozsahu služeb se užijí ustanovení zákona č. 67/2013 Sb. Rozúčtování nákladů na služby společenství provede dle zákona č. 67/2013 Sb., nestanoví-li zvláštní právní předpisy nebo unesení shromáždění jinak.
- (4) Vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období, nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.
- (5) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření Společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (6) Ustanovení čl. XVI odst. 1 – 5 se užijí, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníku jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně, že takové dluhy nejsou.
- (8) Vlastník, který je v prodlení s úhradou příspěvku na správu domu, je povinen zaplatit Společenství smluvní pokutu ve výši 0,15% z dlužné částky za každý den prodlení, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. Vedle smluvní pokuty je společenství

oprávněno se domáhat nároku na náhradu škody způsobené prodlením, a to i ve výši, která přesahuje smluvní pokutu.

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení

- (1) Tyto stanovy Společenství nabývají platnosti a účinnosti jejich schválením shromážděním vlastníků dne [...].