

STANOVY

Společenství vlastníků Bělohorské Zahrady, Čistovická č.p. 1700

IČ 27403041

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků (dále jen „společenství vlastníků“) je právnickou osobou, 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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 91/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 437/2003 Sb.
- (2) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „zákon“).
- (3) Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se 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.

Čl. II

Název a sídlo společenství vlastníků

- (1) Názvem společenství vlastníků je „Společenství vlastníků Bělohorské Zahrady, Čistovická 1700“.
- (2) Sídlo společenství vlastníků je určeno touto adresou: Čistovická 1700/62, Praha 17, PSČ: 16300.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III
Správa domu a další činnosti

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí; správa domu zahrnuje i činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správou domu se zejména 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) revizí a oprav domovní kotelny či výměňikové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému 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) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,
 - i) dalších činnosti, 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, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků.
- (4) Společenství vlastníků 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 vlastníků 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 vlastníků, které jsou podle písmene a) 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 vlastníků.
- (6) Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím vlastníků s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, 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) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím vlastníků,
 - b) 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 vlastníků,
 - c) 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 vlastníků 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.
- (9) Společenství vlastníků dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství vlastníků změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství vlastníků 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.

- (2) Smlouva se správcem obsahuje
- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - 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,
 - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánu společenství vlastníků plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Čl. V.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

- Pokud není dokumentem, jímž byly vymezeny jednotky v domě, stanoveno jinak, užívají společné části domu a pozemku všichni členové společenství vlastníků a podílí se na rozhodování o nich i na hrazení nákladů spojených s těmito společnými částmi.
- Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- Při užívání společných částí domu jsou vlastníci povinni dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona, těchto stanov a dokumentu, jímž byly vymezeny jednotky v domě.
- Zásady pro užívání společných částí (společných prostor domu) upřesní svým rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. VI
Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství vlastníků (dále jen "výbor"),
 - c) revizor.
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být pouze je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce
- (6) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) 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 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) 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.

- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství vlastníků nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství vlastníků, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o následujících záležitostech společenství vlastníků
- a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k 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
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném sloučení nebo rozdělení jednotek mající dopad na změnu podílu na společných částech
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšující-li náklady částku 500.000,--Kč
 - g) udělování souhlasu k
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 250.000,--Kč
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění k zasedání svolává výbor nejméně jednou za rok. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 - (5) Shromáždění k zasedání 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 dnů od doručení této žádosti.
 - (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění k zasedání podle odstavce 4 nebo 5, jsou k jeho svolání oprávněni členové společenství vlastníků, kteří svolání zasedání dle odstavce 5 navrhli a jejichž počet hlasů nejméně alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Náklady na toto svolání shromáždění k zasedání nese společenství vlastníků.
 - (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vlastníků, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.
 - (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a 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.
 - (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný tímto svolavatelem.
 - (10) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
 - (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu; členové společenství vlastníků, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - (12) 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 do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.



Bělohorské zahrady

- (13) 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.
- (14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat 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 a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.

Čl. VIII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh na rozhodnutí musí být odeslán všem vlastníkům jednotek formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou jako adresa korespondenční v seznamu vlastníků jednotek a zároveň vyvěšen na informační desce ve společných částech budovy. Okamžikem vyvěšení se návrh pokládá za zveřejněný.
- (2) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění 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, tato lhůta bude činit minimálně 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu, není-li v návrhu stanovena lhůta delší.
- (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.
- (4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty k hlasování 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.
- (6) Výbor je oprávněn předložit vlastníkům jednotek k rozhodnutí mimo zasedání shromáždění jakoukoli záležitost týkající se společenství vlastníků jednotek i v případě, že nepředcházel marný pokus o svolání zasedání shromáždění (ve smyslu čl. VIII odst. 1 těchto stanov). Tím není dotčena povinnost statutárního orgánu nejméně 1x ročně zasedání shromáždění svolat.

Čl. IX

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků 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.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. 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.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. 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 vlastníků.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je pětičlenný (5). Každý člen výboru má jeden hlas.
- (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. Náležitosti zápisu z jednání výboru se použije obdobně ustanovení těchto stanov o zápisu ze zasedání shromáždění.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními zákona.
- (9) 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 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 vlastníků, 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,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, 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,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků 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 vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
- a) v souladu se zákonem bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 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
 - c) k náhradě vzniklé škody,
 - d) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - e) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. X

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 nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (3) Revizor v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,



Bělohorské zahrady

- d) může podat výboru vlastníkoví zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se jednání výboru.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství vlastníků

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství vlastníků na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 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.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnické právo 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 vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

- (3) Spoluvlastníci jednotky jako 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) Výbor vede seznam členů společenství vlastníků. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - 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 povinností podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- (2) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit 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) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků ; 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 instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) 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 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vlastníků a pro potřeby správy domu,
- j) 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 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XV

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
- (2) Rozpočet společenství vlastníků je připravován jako vyrovnaný či přebytkový a obsahuje všechny příjmy, které lze reálně očekávat a výdaje, které podle předpokladu budou vynaloženy. Pokud by byl návrh rozpočtu jiný než vyrovnaný či přebytkový, podléhá schválení shromáždění.



Bělohorské zahrady

- (3) 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 vlastníků, 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.
- (4) Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, 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 úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud není těmito stanovami nebo usnesením shromáždění stanoveno jinak.

V Praze dne 30.5.2017

Společenství vlastníků jednotek za Výbor:
pro budovu Čistovická 1700/62

IČ: 27403041

Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 17 - Řepy

[Signature]
ČLEN VÝBORU

[Signature]
PŘEDSEDA