

STANOVY
Společenství vlastníků pro dům Šimůnkova čp. 1609
(ve znění úpravy přijaté na shromáždění vlastníků dne 8. 11. 2017)

Čl. I
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou vzniklou 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).
2. Uvádí-li stanovy pojem „zákon“, rozumí se jím zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Společenství je právnickou osobou, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
4. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 1609 a pozemku parc.č. 2621/69, vše v k. ú. Kobylisy, obec Praha (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách.
5. Společenství vlastníků jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
6. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
7. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").
8. Společenství nesmí svého člena bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a šetří jeho členská práva i oprávněné zájmy.

Čl. II
Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků pro dům Šimůnkova čp. 1609**“.
2. Sídlem společenství je Praha 8 - Kobylisy, Šimůnkova 1609/21, PSČ 182 00.
3. Identifikační číslo : 242 09 309.

Čl. III
Předmět činnosti společenství

1. Předmětem činnosti společenství je:
 - 1.1. zajištění správy domu a pozemku a
 - 1.2. další činnosti vymezené právními předpisy a těmito stanovami.

Společenství vykonává správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.

2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.
3. Správa domu a pozemku zahrnuje 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. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části,

které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4. Správou domu a pozemku se tak rozumí zejména:
 - 4.1. zajišťování provozu domu a pozemku
 - 4.2. zajišťování provozu, údržby, oprav, stavebních úprav, rekonstrukce, modernizace a jiných změn společných částí domu a pozemku, včetně odstraňování havarijních stavů,
 - 4.3. kontrola, zda společné části nejsou měněny, ohrožovány či poškozovány vlastníky jednotek nebo třetími osobami
 - 4.4. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy
 - 4.5. zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů a ostatních zařízení ve společných prostorách domu na pozemku,
 - 4.6. vybírání předem určených příspěvků na správu domu a pozemku (včetně vlastní správní činnosti) mající povahu jednak plateb na úhradu nákladů běžného provozu a jednak plateb hrazených za účelem vytváření dlouhodobější zálohy na budoucí, zásadnější výdaje týkající se zejména oprav, stavebních úprav, modernizace a rekonstrukce společných částí domu (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“)
 - 4.7. vybírání záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby) a zajišťování jejich evidence, rozúčtování a vypořádání,
 - 4.8. pronájem společných prostor,
 - 4.9. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují nebo nemění společné části domu.
5. K předmětu činnosti společenství dále patří vlastní správní činnost a činnosti vymezené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a dalších právních předpisech upravujících danou problematiku.

Čl. IV

Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Uvedené právo platí i pro společné členy společenství.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s vahou jednoho hlasu, odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství, včetně účasti a hlasování na shromáždění, společného zástupce. Nebyl-li zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky. V případě pochybností ohledně osoby společného zástupce ve smyslu ust. § 1185 odst.2 občanského zákoníku platí, že společný zástupce je povinen své zmocnění doložit v písemné formě.

Čl. V

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad

občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.

2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy (včetně rekonstrukce a modernizace) společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. nahlížet do všech dokumentů týkajících se předmětu činnosti společenství, zejména do smluv (či jejich návrhů) sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů, dále do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je oprávněn vlastními technickými prostředky pořídit kopie uvedených dokumentů. Jsou-li uvedené dokumenty pořízeny v elektronické podobě, má člen společenství právo na jejich zaslání prostřednictvím e-mailové pošty,
 - 2.8. seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje,
 - 2.9. navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění, a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká;
 - 2.10. činit dotazy týkající se společenství na členy výboru mimo shromáždění a právo obdržet odpovědi na tyto dotazy (e-mailem či písemnou odpovědí doručenou do poštovní schránky) ve lhůtě 10 pracovních dnů, v případech zvláštního zřetele hodných může být tato lhůta prodloužena o dobu překážek na straně členů výboru (dovolená, nemoc)
 - 2.11. další práva uvedená v těchto stanovách či v právních předpisech.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit řádně a včas stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.3. veškeré své platby určené společenství identifikovat formou variabilního symbolu složeného z čísla popisného domu, v němž se jednotka nachází, a z čísla jednotky, neurčí-li výbor jiný identifikátor,
 - 3.4. hradit skutečně vynaložené náklady či náklady v odůvodněné výši, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - 3.5. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.6. udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - 3.7. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 3.8. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství;
 - 3.9. povinen počínat si tak, aby nedošlo k poškození či zničení společných částí budovy či ostatních jednotek,
 - 3.10. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na

- společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
- 3.11. neprodleně upozornit výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozuji,
 - 3.12. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.13. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.14. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - 3.15. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 - 3.16. předat výboru e-mailovou adresu, má-li ji zřízenou, případně telefonní číslo, za účelem kontaktu ze strany výboru společenství,
 - 3.17. v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit výboru společenství kontaktní osobu, jež bude oprávněna zajistit v případě potřeby přístup do bytu,
 - 3.18. strpět sdělení informací o své osobě v případech dluhu vůči společenství, a to na shromáždění společenství,
 - 3.19. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části.
 - 3.20. v případě realizace stavebních prací v jednotce přesahující 3 dny vyvěsit na domovní vývěsce domu, v němž se jednotka nachází, oznámení s předpokládaným zahájením a ukončením stavebních prací, a to v předstihu alespoň 5 dnů před termínem zahájení těchto prací; zajistit každodenní úklid znečištěných společných prostor (zejména schodiště, chodby, výtah). V opačném případě bude úklid společných prostor zajištěn společenstvím na náklady vlastníka jednotky;
 - 3.21. zdržet se provádění jakýchkoliv hlučných činností (zejména stavebních prací) v době od 20.00 do 07.00 hod a zcela v době vánočních svátků (24.-26.12.); to neplatí v případě havarijních a kalamitních stavů,
 - 3.22. chránit a nezveřejňovat informace, získané v rámci práva na informace, jež mohou podléhat ochraně dle zvláštních právních předpisů,
 - 3.23. dodržovat domovní řád vydaný a schválený shromážděním společenství, jež podrobněji rozvádí pravidla užívání společných částí uvedená ve stanovách.
4. V případě, že člen společenství opakovaně poruší některou z povinností uvedenou v čl.V bodu 3.7.,3.9.,3.21, ačkoliv byl výborem výslovně upozorněn na možnost peněžitě sankce, má společenství právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za každé jednotlivé porušení, čímž není dotčeno právo společenství na náhradu škody převyšující tuto smluvní pokutu. O uložení smluvní pokuty musí být člen společenství vyzváno výborem. Shromáždění má právo uloženou smluvní pokutu prominout. Společenství je oprávněno započíst pohledávku společenství z titulu smluvní pokuty oproti pohledávce vlastníka jednotky na přeplatek z titulu vyúčtování záloh na služby.
 5. Člen společenství odpovídá za dodržení povinností i osobami, jimž umožnil užívání jednotky (nájemci, osoby ve společné domácnosti, návštěvy).
 6. Při uplatňování práv člena společenství je výbor povinen zajistit, aby práva člena byla realizována řádně, v co nejkratším termínu a s co nejnižšími náklady, a to i v případě, je-li část správy domu a pozemku zajišťována správcem domu.
 7. Zneužití práva ze strany společenství či jeho člena se zakazuje.
 8. Pro účely doručování písemností se za doručovací adresu považuje adresa domu, v němž se jednotka nachází. Člen společenství je povinen zajistit přebírání pošty i v případech, kdy jednotku pronajal do užívání třetí osobě. V odůvodněných případech může společenství doručovat i na jinou adresu sdělenou členem společenství.

Čl. VI Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- 1.1. shromáždění
- 1.2. výbor

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů, včetně náhradníků, a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a schválení zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku,
 - 2.5. rozhodování o celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku
 - 2.6. rozhodování o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku
 - 2.7. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.8. rozhodování:
 - 2.8.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.8.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.8.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.8.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.8.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.8.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.8.7. o údržbě, opravě, stavební úpravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VIII bod 17 těchto stanov,
 - 2.9. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.9.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.9.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VIII bod 16 těchto stanov,
 - 2.9.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.9.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.10. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.11. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství. Doručení písemné pozvánky se rozumí její vhození do poštovní schránky příslušející k jednotce ve vlastnictví člena společenství nebo její doručení na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství či osobní předání oproti podpisu člena společenství či jiné osoby užívající jednotku ve vlastnictví člena společenství. Pozvánka na shromáždění musí být současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit

s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Má-li dojít ke změně stanov společenství, musí být v pozvánce návrh této změny výslovně uveden.

5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
 - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 6.2. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, je zapotřebí k :
 - 6.2.1. přijetí usnesení o změně stanov,
 - 6.2.2. přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - 6.2.4. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru.
 - 6.3. Při hlasování o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas dvou třetin všech vlastníků jednotek.
 7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení, námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování 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 řídící zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. Každý člen shromáždění má právo pořídit kopii zápisu z jednání shromáždění, a to na své náklady (vlastními technickými prostředky).
 8. Do deseti (10) dnů po skončení schůze shromáždění zajistí výbor vyvěšení zápisu z jednání na obvyklé vývěsce domu, a to po dobu minimálně sedmi (7) dnů. Výbor je oprávněn doručit kopii zápisu jednotlivým členům společenství vhozením do příslušné poštovní schránky.
 9. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
 - 9.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 9.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu odst. 6.2. a 6.3. tohoto článku a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 9.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6. 2. tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.
- K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6. 2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
10. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň:
 - 10.1. celé znění návrhu usnesení, o němž má být rozhodováno
 - 10.2. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny, případně k dispozici k nahlédnutí
 - 10.3. údaj o lhůtě, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením.
 11. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena společenství ve smyslu „souhlasím/ nesouhlasím/ zdržel jsem se hlasování“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

12. Výsledek hlasování oznámí výbor vlastníkům rozhodnutí vyvěšením na vývěsce domu.

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem společenství s výjimkou věcí, které jsou podle stanov či zákona ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je tříčlenný.
3. Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
4. Délka funkčního období člena výboru činí čtyři (4) roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
5. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce zvoleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je taky odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Místopředseda výboru zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který taky řídí jeho jednání do doby zvolení předsedy.
6. Členem výboru může být pouze člen společenství, plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravující živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem výboru jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
7. Členy výboru nemohou být současně příbuzní v řadě přímé, sourozenci, manželé nebo spoluvlastníci téže jednotky.
8. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
9. Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon funkce, o její výši rozhoduje shromáždění.
10. Členství ve výboru končí:
 - 10.1. uplynutím funkčního období
 - 10.2. odvoláním z funkce
 - 10.3. odstoupením z funkce
 - 10.4. ztrátou způsobilosti být členem výboru
 - 10.5. zánikem členství ve společenství
 - 10.6. případně jiným způsobem určeným stanovami nebo právními předpisy.
11. Člen výboru může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství. Oznámení o odstoupení z funkce se považuje za doručené společenství i v případě, že je předáno kterémukoliv členovi výboru společenství. Funkce odstoupivšího člena výboru zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení prohlášení o odstoupení; uvedenou dobu lze se souhlasem výboru zkrátit v případě, kdy o to odstoupující člen výboru požádá a jsou –li na jeho straně důvody, pro něž na něm nelze spravedlivě požadovat další setrvání ve funkci.

12. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, musí výbor povolát (kooptovat) náhradní členy, a to do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, na němž bude provedena volba nového člena výboru.
13. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Co platí o členech výboru, platí přiměřeně i o jejich náhradnících.
14. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje se většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis. O náležitostech zápisu platí přiměřeně ustanovení stanov ohledně zápisu ze zasedání shromáždění. Zápisy z jednání výboru mohou být vyvěšeny na obvyklé vývěsce v domě, každý člen společenství má právo poříditi si vlastními prostředky kopii zápisu, případně požádat o jeho doručení prostřednictvím e-mailu.
15. Výbor zejména:
 - 15.1. jedná ve věcech předmětu činnosti společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění či pokud si je shromáždění nevyhradilo k rozhodování, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
 - 15.2. svolává shromáždění, připravuje písemné podklady pro jeho jednání a organizuje jednání shromáždění,
 - 15.3. zabezpečuje a oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na služby, připadající na jednotlivé vlastníky/jednotky;
 - 15.4. zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - 15.5. odpovídá za vedení účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá ji spolu se zprávou o hospodaření shromáždění ke schválení,
 - 15.6. odpovídá za řádné vedení písemností, uzavřených smluv, vedení knihy členů společenství, vyhotovení a zveřejnění zápisů ze shromáždění a výboru,
 - 15.7. uzavírá ze společenství smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
 - 15.8. na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, jež má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
 - 15.9. sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služeb do výše schválené shromážděním. Kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služeb a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody
 - 15.10. činí opatření k zajištění úhrady dluhů člena společenství související se správou domu a pozemku
 - 15.11. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství
 - 15.12. zajišťuje realizaci práv a dodržování povinností člena společenství
 - 15.13. odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
 - 15.14. odpovídá za předkládání a odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů,
 - 15.15. zajišťuje včasné plnění závazku společenství vzniklých ze smluv
 - 15.16. realizuje práva a povinnosti zaměstnavatele dle zvláštního právního předpisu
 - 15.17. vede seznam členů společenství v elektronické podobě
16. Výbor je oprávněn rozhodnout o:
nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30.000,-Kč (včetně) a dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000,-Kč.
17. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) společných částí, jestliže celková cena opravy či stavební úpravy nepřesáhne dvounásobek hodnoty měsíční tvorby dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku, maximálně však dvakrát (2x) ročně; Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků

a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek, či o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

18. Výbor není zmocněn uzavírat jakékoliv úvěry, půjčky, leasingové smlouvy nebo jiné zástavy či závazky dle směnečného práva. To neplatí, rozhodlo-li o takovém jednání předem shromáždění společenství.
19. Dosáhne-li dluh člena vůči společenství hranice 15.000,-Kč (na jistinu), je výbor SVJ povinen vymáhat dlužnou pohledávku soudně. V případě dluhů pod touto finanční hranicí, posoudí otázku soudního vymáhání dle okolností případu výbor, přičemž výbor dbá na to, aby nedošlo k promlčení dluhu.

Čl. IX

První členové výboru společenství

Prvními zvolenými členy výboru společenství jsou:

Vostřák Petr	narozen	3. 6.1963	bytem Šimůnkova 1609/21, Pha 8
Ing. Petržílka Vladimír	narozen	6. 8.1955	bytem Šimůnkova 1609/21, Pha 8
Mgr. Valvoda Ondřej	narozen	26.10.1970	bytem Šimůnkova 1609/21, Pha 8

Čl. X

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato základní pravidla:
 - a. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
 - b. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
 - c. Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

- d. Reklamní vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
 - e. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
 - f. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě určeném výborem společenství.
 - g. Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
 - h. Člen společenství je odpovědný za dodržování těchto pravidel též osobami, kterým umožnil vstup do domu či užívání jednotky.
4. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
5. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami (domovní řád) a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. XI

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství (příjmy společenství). Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou příjmy vymezené těmito stanovami a příslušnými právními předpisy, či stanovené rozhodnutím orgánů společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti

spoluvlastnických podílů na společných částech.

5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XI Ustanovení závěrečná

1. Prvním statutárním orgánem byl zvolen pověřený vlastník, a to Stavební bytové družstvo „SEVERNÍ MĚSTO“, IČ 00034720, Praha 8 – Bohnice, Lodžská 568, zapsané do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl DrXCVIII, vložka 541, které tuto funkci vykonávalo do zvolení členů výboru.
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu domu, v němž se jednotka nachází; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 7. 12. 2016.