

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČI. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domů č.p. 1630 a 1631 a pozemku/ů č. parc. 2679 a 2680, vše v k.ú. Chodov, obec Praha 11, (dále společně jen „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen „člen společenství“).
4. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.

ČI. II.

Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků Markušova 1630 a 1631**“.
2. Sídlem společenství je: Markušova 1631, Praha 4, PSČ 149 00

ČI. III.

Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanovenými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánu společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí českými právními předpisy.

ČI. 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.
3. Společenství vede seznam svých členů. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (ČI. I odst. 3) a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění.

ČI. V.

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami. 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:
 - a) užívat společné části podle pravidel v zákoně a v těchto stanovách upravených,

- b)** účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c)** účastnit se zasedání shromáždění / elektronické podobě-online hlasování (dále jen online hlasování), mít možnost rozhodovat o přijatém způsobu hlasování a hlasováním se podílet na jeho rozhodování.
- d)** volit a být volen do orgánů společenství,
- e)** předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- f)** 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 společných částí. Tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
- g)** nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

- a)** dodržovat právní předpisy, tyto stanovky a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
- b)** hradit včas stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh;
- c)** hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (vydání klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu, nutné servisní zásahy vzniklé vinou člena aj.);
- d)** řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov, domovním řádem a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců;
- e)** 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;
- f)** 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 jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený;
- h)** umožnit instalaci, údržbu a kontrolu společných zařízení v jeho bytě, zejména pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot;
- i)** umožnit po předchozím vyzvání společenstvím přístup do své jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí;
- j)** oznámit do 14 dní od data nabytí bytové jednotky statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy, mobilního telefonu, případně e-mailu a také počet 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 účtovacího období;
- k)** oznámit společenství pomocí formuláře "Ohlášení pronájmu" v případě přenechání bytu k užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby, kontaktního telefonního čísla, včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu;
- l)** předat společenství před zahájením stavebních úprav "Žádost o povolení rekonstrukce" v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;
- m)** řídit se pokyny výboru společenství při rekonstrukci své jednotky;
- n)** řídit se pokyny výboru společenství při opravě a údržbě týkající se jeho jednotky.

Čl. VI.

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění;
- b) výbor společenství;
- c) kontrolní komise.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

2. Do působnosti shromáždění patří:

- 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 a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky i celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh a příspěvků,

- e) schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- g) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
- h) rozhodování o změně podlahové plochy jednotky,
- i) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- j) rozhodování o změně podílu na společných částech,
- k) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- l) rozhodování o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VIII odst. 6 těchto stanov,
- m) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jinému nakládání s nimi,
- n) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VIII odst. 6 těchto stanov
- o) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- p) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- q) 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,
- r) 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 písemně s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než 33% všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

4. Svolání shromáždění

a) Prezenční Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou. Písemná pozvánka musí být vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a 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.

b) Shromáždění se svolává v elektronické podobě – online hlasování obsahující označení záležitosti, k níž je souhlas či nesouhlas vydáván, datum a jednoznačnou identifikaci člena společenství, kterou zajistí unikátní přihlašovací jméno a heslo každého člena společenství. Do tohoto formuláře se každý člen společenství přihlašuje svým unikátním jménem a heslem, tím je jednoznačně identifikován a ověřena vůle konkrétní osoby (fikce podpisu). Pozvánka k online hlasování se zasílá emailem 15 dní před začátkem hlasování všem vlastníkům a zároveň zveřejnění na obvyklém místě v domě také nejméně 15 dní přede dnem začátku hlasování.

5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů.

7. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

8. K přijetí usnesení shromáždění je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.

9. Nadpoloviční většinu hlasů vlastníků bytových jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) změně stanov,
- b) způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
- c) volbě členů statutárního orgánu společenství,
- d) přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v hodnotě nad 166 000 Kč nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů.

10. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

11. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá osoba řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o tom, kdo jej svolal a jak, kdy se konalo, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, informace o průběhu zasedání, plné změní přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny a datum vyhotovení zápisu. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis

podepisuje osoba řídící zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

12. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, a to v písemné podobě obsahující označení záležitosti, k níž je souhlas či nesouhlas vydáván, datum a podpis člena společenství. 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, která činí 15 dnů ode dne doručení návrhu. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek písemně 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. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se 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.

Čl. VIII

Výbor společenství

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).

2. Navrhovaný člen výboru společenství musí disponovat potřebnými manažerskými a komunikačními předpoklady i schopnostmi pro úspěšné zvládnutí funkce ve výboru společenství stejně tak jako obecné správy domu jako celku. Pokud si je předem vědom, že funkce ve výboru společenství je nad rámec jeho schopností, je povinen tuto funkci nepřijmout.

3. Funkční období člena výboru je 5 let. Počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce ke dni odstoupení nebo odvoláním z funkce shromážděním ke dni odvolání.

4. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.

5. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci neschválí jinému orgánu společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

6. V působnosti výboru je také rozhodování o:

a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000,- Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25 000,- Kč,

b) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na jednu opravu a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku 1 000,- Kč na každou jednotku v domě. Tento limit neplatí, jde-li o havarijný stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.

O všech rozhodnutích podle bodů a) a b) tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

7. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.

8. Výbor je tříčlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství a řídí schůze výboru. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.

9. Výbor může kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.

10. 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. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

11. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.

12. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění **nebo online hlasování**, svolává shromáždění/**online hlasování**, předkládá shromáždění/**online hlasování** zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění/**online hlasování** projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

Čl. IX. Kontrolní komise

1. Dalším voleným orgánem společenství může být, z rozhodnutí shromáždění, kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je dvoučlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Oba členové kontrolní komise mají jeden hlas a rozhodují společně. Kontrolní komise koná své schůze dle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a svolává ji některý ze členů kontrolní komise písemnou či e-mailovou pozvánkou. Shromáždění může zvolit náhradníky členů kontrolní komise, kteří nastupují na uvolněné místo členů kontrolní komise podle stanoveného pořadí.

2. Funkční období člena kontrolní komise je 5 let. Počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství v kontrolní komisi dále končí v důsledku odstoupení z funkce ke dni odstoupení nebo odvoláním z funkce shromážděním ke dni odvolání.

3. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise je odpovědná pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

5. Kontrolní komise nesmí svým jednáním ztěžovat výkon řádné správy a údržby domu.

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 jiného vlastníka jednotky zajišťováním některých činností správy domu a pozemku, tím není dotčena 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 domovní řád a tato pravidla:

b) Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.

c) Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem, světlem či nevhodně prováděnými rekonstrukcemi bytové jednotky.

d) Člen společenství není oprávněn ve vnitřních částech společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty, požívat alkohol nebo omamné látky a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.

e) Člen společenství není oprávněn ve společných částech umístit či ukládat jakékoli předměty, odpad, nebo nábytek bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.

f) Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství, prostřednictvím výboru, 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.

g) Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami 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.

h) Člen společenství je povinen řídit se pravidly Domovního řádu, který je vyvěšen na obvyklém místě v domě a také na webových stránkách domu.

Čl. XI.

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

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří 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 stavuje zpravidla na kalendářní rok.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a úhradu služeb platí členové společenství ve výši a v termínech stanovených na základě rozhodnutí shromáždění na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku a na odměny členům volených orgánů společenství a správce v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XII.

Ustanovení závěrečná

1. Prvními členy výboru společenství se určují:
Ing. Martin Šinský, bytem Markušova 1630, Praha 149 00, jako předseda výboru
Petr Pergler, bytem Markušova 1630, Praha 149 00, jako místopředseda výboru
Petr Drážník, bytem Markušova 1631, Praha 149 00, jako člen výboru
všichni zapsáni v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl S 10136.
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jednou z těchto variant:
a) doporučenou poštovní zásilku na adresu uvedenou v katastru nemovitostí u dotyčné bytové jednotky; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené čtrnáctým dnem po odeslání i v případě, že si jí adresát nevyzvedl.
b) Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhažovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené dnem vhození.
c) e-mailem, nebo SMS zprávou; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené dnem odeslání.
3. Zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky podléhá poplatku za poštovné jdoucí k tíži majitele bytové jednotky.
4. Internetové stránky společenství jsou: www.markusova.cz.
5. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

V Praze dne: 1. 9. 2024