

Stanovy

Společenství vlastníků Na Folimance 9, IČ: 264 98 995

I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Na Folimance 9 (dále jen také „společenství“) je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství vlastníků Na Folimance 9 vzniklo dne 23. ledna 2002 a je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 1957.
3. První statutárním orgánem Společenství vlastníků Na Folimance 9 byl pověřený vlastník, a to Bytové družstvo Na Folimance 9, se sídlem Na Folimance 2120/9, Vinohrady, 120 00 Praha 2, identifikační číslo 61463191.
4. Společenství v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č.p. 2120 a pozemku parc. č. 2340 v k.ú. Vinohrady, obec Praha (dále jen „dům“ a „pozemek“), nacházejících se na adrese Na Folimance 9/2120, Praha 2, PSČ 120 00.
5. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (vlastníci i spoluvlastníci jednotek dále společně též jen „člen společenství“).

II.

Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova: Společenství vlastníků Na Folimance 9.
2. Sídlo společenství je na adrese Na Folimance 9/2120, Praha 2, PSČ: 120 00.

III.

Správa domu a další činnosti

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

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 právního řádu, stejně tak členové společenství sdělují společenství právním řádem vyžadované informace.

2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství, nebo jinou osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

V.

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a v dalších právních předpisech, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy. 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 uvedených v občanském zákoníku a v těchto stanovách,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem 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 společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. 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:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající s vyúčtováním záloh,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství vzniknou v souvislosti se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - 3.4. 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,
 - 3.5. 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,
- 3.6. 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,
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.9. 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, o kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 - 3.11. 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, nepoškozují nebo nemění společné části.

VI. Orgány společenství

Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. výbor.

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 a rozhodování o výši jejich odměn,

- 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, schválení zprávy o hospodaření společenství a o správě, schválení vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a celkové výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1 o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2 o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII., odst. 6.2 těchto stanov,
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.7.1 k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.7.2 k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII., odst. 5.1 těchto stanov,
 - 2.7.3 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.8. 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,
 - 2.9. 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 nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně členu společenství. Pozvánka se uveřejňuje na vývěsce v domě č.p. 2120 na adrese Na Folimance 2120/9, Praha 2 a na internetových stránkách www.bdfolimanka.cz.
 5. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad 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.
 6. Shromáždění zahájí, ten kdo jej svolal. Následně ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy a zapisuvatele shromáždění.
 7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
 - 7.1. 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 takový počet hlasů, který připadá na společnou jednotku.

- 7.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 7.2.1. změně stanov,
 - 7.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
- 7.3. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k:
 - 7.3.1. volbě členů statutárního orgánu společenství,
 - 7.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů.
- 7.4. 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.
8. Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
 - 8.1. kdo zasedání svolal
 - 8.2. jak, kdy se konalo,
 - 8.3. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - 8.4. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
 - 8.5. plné znění přijatých usnesení,
 - 8.6. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
 - 8.6.1. kdy byl zápis vyhotoven.
9. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění. Toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápis ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.
10. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

VIII.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
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. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. 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.

IX.

Výbor

6. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Výbor má pět členů. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
7. Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
8. Předseda výboru zastupuje společenství vlastníků navenek. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí společenství vlastníků, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou výboru a dalším členem výboru. Podpisy se připojí k názvu společenství vlastníků. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis za podpis dalšího člena výboru.
9. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
10. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
11. 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
12. 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 většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. Zápis musí stejné náležitosti jako zápis ze shromáždění. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru

oprávněně dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků.

13. Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

14. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů 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 pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení při znání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, 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,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h. 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,
- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

15. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za 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 k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

16. V působnosti výboru je dále rozhodování:

a. nabytí nebo zcizení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000,- Kč;

b. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, pokud celková částka nepřekročí souhrnnou částku 100.000,- Kč v kalendářním roce; tento limit neplatí, jde-li o odstranění havarijního stavu a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek,

O rozhodnutích uvedených v čl. IX. odst. 16 je výbor povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

17. Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

18. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

19. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

20. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o.z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

X.

Seznam členů společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a. jméno a příjmení,
- b. datum narození,
- c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
- d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

2. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
3. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
4. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

1.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části užívají všichni členové společenství a podílejí se proto i na jejich správě, na rozhodování o nich i o financování nákladů. 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, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí platí následující pravidla:
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek a o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit ostatní členy společenství nebo jiné osoby užívající jednotky a prostory v domě v míře nepřiměřené běžným poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy nebo pachem.
 - 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen dodržovat předpisy o požární ochraně.
 - 3.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umístit nebo ukládat jakékoli předměty bez souhlasu předsedy společenství.
 - 3.6. Jestliže člen společenství poruší obvyklý způsob užívání společných částí domu nebo pozemku nebo pokyny a pravidla přijatá společenství, vyzve ho společenství k tomu, aby se takového jednání zdržel. V případě, že nebude zjednána náprava, je společenství oprávněno učinit opatření

k naplnění výzvy, přičemž veškeré takto vynaložené náklady jdou k tíži vlastníka jednotky, který nápravu závadného stavu nezjednal.

- 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších pravidel v mezích určených zákonem a těmito stanovami. Shromáždění může pověřit předsedu, aby vydával pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, k užívání společných částí a zachování pořádku v domě.

2.

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro stanovení příspěvků na správu domu a úhradu cen služeb

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2. 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. Pravidlem pro tvorbu rozpočtu společenství je pokrytí předpokládaných nákladů schválenou výší záloh vedle vytváření dlouhodobé zálohy, nerozhodne-li shromáždění jinak. Rozpočet se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Není-li na následující rozpočtové období výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby schválena, postupuje společenství podle výše záloh platných pro předchozí rozpočtové období, a to i opakovaně.
3. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové veškeré příspěvky formou měsíčních záloh, a to ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných prostorách, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
4. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů všech členů.
5. 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 výborem společenství na účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Výbor 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.
6. Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
7. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy

do konce příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.

8. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtovávají podle pravidel stanovených právními předpisy, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. V případě, kdy je pro rozúčtování rozhodný počet osob v bytě a v bytě nikdo nebydlí, má se za to, že počet osob v bytě je vždy alespoň jedna.
9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nemá společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
10. Výbor společenství je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění výborem společenství, je výbor společenství oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

3.

Závěrečná ustanovení

1. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.
2. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání. Členu společenství je možné doručovat rovněž vhozením písemnosti do schránky v domě, pokud je adresa člena v domě v seznamu členů evidována rovněž jako adresa pro doručování. Za doručenou se v takovém případě považuje písemnost třetím pracovním dnem po vhození do schránky.
3. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.
4. Tyto stanovy schválilo shromáždění Společenství vlastníků Na Folimance 9, se sídlem Praha 2 - Vinohrady, Na Folimance 9/2120, PSČ 120 00, identifikační číslo 26498995, dne 14. prosince 2016.

V Praze dne 14. prosince 2016