

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků domu Sobí 1178**

**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Článek I.**  
**Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků (dále jen "**společenství**") je právnickou osobou založenou v souladu s OZ za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě (dále jen "**jednotka**"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v OZ (dále jen "**člen společenství**" nebo "**vlastník jednotky**").
- (3) Společenství je založeno za účelem správy bytového domu (dále jen "**dům**"), který je součástí pozemku parc.č. 1425/11, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, v katastrálním území Hloubětín a obci Praha, a za účelem správy zastavěného pozemku parc.č. 1425/11 ležícího v k.ú. Hloubětín a pozemků parc.č. 1425/8 a parc.č. 1514/20, ležících v k.ú. Hloubětín, které tvoří s domem funkčně související celek a jsou vymezeny jako společná část nemovité věci (dále též jako "**správa**"). Pozemky parc.č. 1425/11, parc.č. 1425/8 a parc.č. 1514/20, ležící v k.ú. Hloubětín, jsou dále označovány společně jako "**pozemky**".
- (4) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle OZ. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 3 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.
- (5) Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- (6) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky při uplatňování těchto práv.
- (7) Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemků.
- (8) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků.
- (9) Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemků vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství vlastníků. Společenství vlastníků oznámí bez zbytečného odkladu po svém vzniku všem věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávněni a zavázáni z těchto pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili podle § 1194 odst. 2 OZ.
- (10) K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (11) Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí

členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu, ledaže se jedná o případ uvedený v § 1195 odst. 4 OZ.

## **Článek II. Název a sídlo společenství**

- (1) Název společenství zní "Společenství vlastníků domu Sobí 1178"
- (2) Sídlo společenství je: Sobí 1178/6, 198 00 Praha 9

## **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek III. Obecné vymezení správy domu a pozemků**

- (1) Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelně pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemků zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, konkrétně parkovací/garážová stání, sklepní kóje, terasy, balkóny a předzahrádky.

### **Článek IV. Správa domu a pozemků z hlediska provozního a technického**

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c) údržba pozemků,
  - d) 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, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

### **Článek V. Správa domu a pozemků z hlediska správních činností**

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemků z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení

- příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle platných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství,
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Článek VI. Oprávnění sjednávat smlouvy**

- (1) Pro účely správy domu a pozemků je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a spojených s užíváním společných částí (dále jen "**služby**"), nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu,
  - d) zajištění činností spojených se správou domu a pozemků,
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, přípojky (vody, kanalizace, plynu, elektrické energie, slaboproudé rozvody), zařízení požární ochrany, dětské hřiště a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (2) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

## **Článek VII. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

- (1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s osobou pověřenou rozhodnutím příslušného orgánu společenství správou domu (dále jen "**správce**"), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) cenu za služby poskytované správcem,
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společnosti vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XVII. odst. 1 písm. g) stanov a vykonávat práva člena společnosti vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem co do ceny a předmětu plnění schvaluje shromáždění. Smlouva se správcem a změny jejího obsahu jsou projednány a uzavírány předsedou společnosti vlastníků v rámci jeho působnosti.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společnosti plnící z občanského zákoníku a z těchto stanov.

## **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek VIII. Společná ustanovení**

- (1) Orgány společnosti jsou:
- a) shromáždění,
  - b) výbor společnosti vlastníků.
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společnosti. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem voleného orgánu právnické osoby jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (3) Členem voleného orgánu společnosti nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společnosti. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.
- (4) Člen voleného orgánu se v souladu s ustanovením § 159 občanského zákoníku zavazuje, že svou funkci 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 této funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- (5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společnosti je závazkem osobní povahy; člen voleného orgánu společnosti se však může nechat zastoupit pro jednotlivý případ při výkonu své funkce jiným členem téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (6) Funkční období členů volených orgánů společnosti činí 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, ztrátou způsobilosti k výkonu funkce, smrtí funkcionáře.
- (7) Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
- (8) Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

- (9) Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společnosti; jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce, a zůstává ve funkci člena orgánu do doby, než uplyne funkční období nahrazeného člena orgánu a je řádně zvolen nový člen orgánu. Pro náhradníky platí ustanovení tohoto článku VIII. obdobně.
- (11) Členové volených orgánů společnosti, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebných 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 jmenuje i bez návrhu společnosti opatrovníka. Zasedání orgánu příslušného k volbě nového člena voleného orgánu musí být v případech stanovených v tomto odstavci svoláno do 2 měsíců ode dne kooptace náhradního člena.

#### **Článek IX. Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společnosti, k jeho hlasu se nepřihlíží. Působnost shromáždění vykonává ve společnosti s jediným vlastníkem tento vlastník.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
- a) změna stanov,
  - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společnosti a správě domu a pozemků s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - e) schválení výše příspěvku na správu domu a pozemků,
  - f) rozhodování
    1. o členství společnosti vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
    3. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 150 000 Kč,
  - g) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v jednotlivém případě částku 100 000,-Kč včetně DPH, nebo k jinému nakládání s nimi,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společností včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, a rozhodnutí o její změně,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech společnosti určených OZ, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- (3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor společenství vlastníků, nestanoví-li tyto stanovy nebo zákon jinak. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (5) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než čtvrtinu všech hlasů.
- (6) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 4 tohoto článku, zařadí předseda společenství na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem vlastníkům jednotek a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka se zašle vlastníkům jednotek 15 (patnáct) dnů přede dnem konání shromáždění, a to pozvánkou zaslanou elektronicky na vlastníkem udanou e-mailovou adresu nebo v tištěné podobě na adresu vlastníka jednotky uvedenou v příslušném listu vlastnictví, pro tu kterou jednotku, příp. na adresu, uvedenou v seznamu vlastníků jednotek, a zároveň zveřejněním pozvánky vyvěšením na domovní vývěsce ve společných prostorách domu v místě, jímž procházejí při vstupu do domu všichni uživatelé jednotek v domě, případně jiným způsobem. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (8) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 4, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- (9) Vlastník jednotky se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění a pro hlasování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. Zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být ověřen.
- (10) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu; vlastníci jednotky, kteří jsou jejími spoluvlastníky, mají společně jeden hlas.
- (12) Jednání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků; v případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek svolavatelem podle odstavce 4, zahájí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele.

Předseda zasedání vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje tajně pomocí hlasovacích lístků. Předseda zasedání může určit, že se o určité věci bude hlasovat veřejně. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.

- (13) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemků rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle svého uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (14) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o :
- a) schválení nebo změně stanov,
  - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
  - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství,
  - e) volbě a odměně členů volených orgánů společenství.
- (15) Vlastníci jednotek mohou změnit prohlášení dle § 1166 OZ. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků. Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna
- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
  - b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
  - c) pravidel pro správu domu a pozemků a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.
- (16) Výbor společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis předseda zasedání nebo ten, koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (17) Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis je vyvěšen na domovní vývěsce společenství nejpozději do 14 (čtrnáct) dnů od podpisu zápisu. Veškeré zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být řádně uschovány u předsedy společenství vlastníků.

## **Článek X.**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.

- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než třicet 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. Vyžaduje-li OZ nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
- (4) Předseda společenství vlastníků 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 pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **Článek XI.**

### **Výbor společenství vlastníků**

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle platné právní úpravy a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě rovnosti hlasů rozhoduje předseda. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Výbor hlasuje veřejně. Schůzi výboru svolává jeho předseda elektronickou pozvánkou zaslou ostatním členům výboru na jimi udané e-mailové adresy. Pozvánka musí obsahovat alespoň místo a čas jednání. Jednání výboru řídí jeho předseda, který rovněž rozhoduje o zařazení navrhovaných bodů na program jednání. Návrh k projednání určité otázky výborem může vznést písemně či ústně kterýkoliv člen výboru. Může tak učinit rovněž kterýkoliv člen společenství, a to písemnou zprávou doručenou na adresu společenství. O písemných návrzích doručených před datem konání schůze výboru rozhodne předseda vždy bezodkladně po zahájení schůze. Jednání výboru řídí jeho předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda výboru.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle platné právní úpravy a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení příslušného orgánu výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu s platnou právní úpravou, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - d) plní povinnosti podle platné právní úpravy ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
11. 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. 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.
12. 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.
13. V působnosti výboru je též rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč,
14. V působnosti výboru je též rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady částku 150.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy

způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí.

15. Výbor je oprávněn rozhodnout o výši záloh na služby spojené s užíváním jednotky.

## **Článek XII. Revizor**

1. Revizor je voleným orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
2. Revizor v rámci své působnosti zejména
  - a. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnou právní úpravou a s těmito stanovami,
  - b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d. může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e. účastní se dle potřeby jednání výboru.

## **Článek XIII. Jednání dalších osob za společenství**

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěžit předsedovi společenství vlastníků.

## **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek XIV. Vznik členství**

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

### **Článek XV. Seznam členů společenství**

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
  - a) jméno a příjmení,
  - b) datum narození,
  - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce,
  - 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 jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství způsobem uvedeným v čl. XVII. odst. 2 stanov.
- (3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství 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, prokážou-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) 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.

### **Článek XVI. Spoluvlastnictví jednotky**

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství pravomocné soudní rozhodnutí.
- (3) Práva a povinnosti člena společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství a vykonávat na něm práva člena společenství, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství však nevykonávají. To platí i v případě manželů,

kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **Článek XVII. Členská práva a povinnosti**

- (1) Vlastník jednotky má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních OZ a těchto stanov a má zejména právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - g) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy, jakož i do účetních knih a dokladů, po předchozí písemné žádosti, výslovně obsahující dokumenty požadované k nahlédnutí, adresované osobě odpovědné za správu domu alespoň 7 dnů předem.
  
- (2) V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XVII. odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnost spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
  
- (3) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků,
  - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - f) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádět a hradit pouze údržbu a drobné opravy,
  - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění, všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství vlastníků alespoň 3 (tři) dny předem,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XV. odst. 3 a pro potřeby správy domu a pozemků a dále jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou a počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
  - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - l) předat předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
  - m) v souladu s ustanovením § 1186 odst. 2 OZ, převádí-li své vlastnické právo k jednotce, doložit nabyvateli potvrzení osoby provádějící správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- (4) Vlastníci jednotek a vlastníci jednotek, k nimž náleží výlučné právo užívání předzahrádek, balkonů, teras, sklepních kójí a parkovacích/garážových stání, jsou povinni zpřístupnit své jednotky, předzahrádky, balkony, terasy, sklepní kóje a parkovací/garážová stání za účelem opravy, úpravy, údržby nebo odstranění havárií níže uvedených společných zařízení Budovy, zejména rozvodů vzduchotechniky, rozvodů elektro slaboproudu a silnoproudu včetně rozvodů a prvků osvětlení, požárních klapek a dalších prvků požární ochrany, MAR, prvků EPS, vedení studené, teplé vody, vodoměrů, poměrových měřidel, rozvodu topení, požárního vodovodu a kanalizace dešťové i splaškové a dále jsou povinni udržovat volné cesty přívodu, proudu a odvodu vzduchu (zejména volné požární uzávěry, mřížky, volné horní konce mezistěn, štěrbin ve dveřích a odvodní prvky ve sklepních kójích).
- (5) Člen společenství má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (6) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (7) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím.
- (8) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (9) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. XVII. odst. 8 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- (10) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací

adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

- (11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství jméno a doručovací adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě.
- (12) Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, případně aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkoví vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- (13) Vlastník jednotky má dále povinnost řídit se domovním řádem společenství schváleným shromážděním, stanovícím pravidla pro užívání domu, pozemků a společných částí. Poruší-li vlastník jednotky závažným způsobem domovní řád, má společenství právo udělit tomuto vlastníkově sankci v souladu s pravidly určenými domovním řádem. Vlastník jednotky je povinen se takovému rozhodnutí společenství podrobit. Zároveň je vlastník povinen zajistit dodržování domovního řádu osobami, které s ním v domácnosti bydlí nebo jeho návštěvníky.
- (14) Společenství doručuje svým členům běžné provozní informace pomocí nástěnky v domě nebo elektronické pošty, pokud člen společenství poskytne společenství svoji e-mailovou adresu. Vlastník jednotky má právo, pokud o to požádá, aby mu veškeré písemnosti dotýkající se bezprostředně jeho práv a povinností, byly doručovány běžnou poštou na jím udanou adresu. Upomínky k uhrazení dlužných částek vůči společenství a další výzvy k plnění povinností vůči společenství jsou vždy doručovány doporučenou poštou na jím udanou adresu a na jeho náklady. Pokud není možno upomínku či výzvu doručit, bude tato vyvěšena na nástěnce v domě a považuje se za doručenu uplynutím 10. (desátého) dne po jejím vyvěšení.
- (15) Vlastník jednotky, který pronajímá svoji jednotku, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit předsedovi společenství vlastníků, resp. správci nemovitosti, spolu se jménem nájemce a počtem osob bydlících v bytě. V případě, že nájemce porušuje domovní řád nebo jiným způsobem poškozují zájmy či majetek členů společenství, je vlastník jednotky povinen na výzvu společenství tuto situaci s nájemcem řešit a zjednat nápravu.
- (16) Vlastník jednotky je povinen informovat předsedu společenství vlastníků, resp. správce nemovitosti, o své aktuální adrese pro doručování korespondence, telefonickém spojení a případně i e-mailové adrese, na které je dosažitelný. Nesdělí-li vlastník jednotky jinou adresu pro doručování korespondence, považuje se za doručovací adresu adresa vlastníka uvedená v aktuálním výpisu z evidence katastru nemovitostí.

### **Článek XVIII.**

#### **Zánik členství ve společenství**

- (1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného vlastníka jednotky do

katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen vlastník jednotky neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků.

## **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek XIX.**

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené vlastníky jednotek, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství vlastníků odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (7) Příjmem společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemků;
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku;
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství;
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím;
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh; a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

- (8) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
- nájemné z pronájmu společných částí domu;
  - úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování; a
  - příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (9) Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemků.
- (10) Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství vlastníků a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 30. listopadu roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- (11) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (12) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

#### **Článek XX.**

##### **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

- Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů platí vlastníci jednotek v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství vlastníků nebo správce jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Námitky k vyúčtování je vlastník jednotky povinen uplatnit nejpozději do 30 dnů od jeho doručení, později na ně nelze brát zřetel. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Případný nedoplatek uhradí vlastník jednotky do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo vyúčtování doručeno a případný přeplatek bude vlastníku uhrazen do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo vyúčtování doručeno. Kterýkoliv přeplatek vlastníka jednotky vyplývající z ročního vyúčtování bude použit na úhradu kteréhokoliv evidovaného nedoplatku tohoto vlastníka jednotky.
- Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá předseda společenství vlastníků ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. Příspěvky na správu domu a pozemků jsou nevratné, a proto v případě převodu či přechodu vlastnického práva k jednotce přechází nevyčerpaný zůstatek těchto příspěvků na nabyvatele jednotky.
- V případě, že bude vlastník jednotky déle než 10 (deset) dní v prodlení s úhradou jakékoliv povinné platby, je společenství oprávněno požadovat od něj úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení počínaje 11. (jedenáctým) dnem prodlení až do zaplacení dlužné částky.

- (5) Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek budou určena podle níže uvedené metodiky rozúčtování nákladů:

Vlastníci jednotek jsou od prvního dne předání a převzetí zkolaudovaných jednotek do jejich užívání povinni platit měsíčně na účet společenství zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby). Výše těchto záloh bude určena rozhodnutím shromáždění, do té doby kalkulací správce. Tyto zálohy budou splatné vždy do 10 dnů po uplynutí kalendářního měsíce a rozpis jednotlivých položek, z nichž bude tato záloha složena, vychází z těchto hlavních nákladů:

- a) náklady na údržbu společných částí domu, příp. pozemků příslušejících k domu,
- b) pravidelné revize, servisní kontroly,
- c) údržba zeleně,
- d) pojištění domu,
- e) spotřeba energií ve společných částech domu,
- f) odvoz odpadu,
- g) úklid společných prostor,
- h) zimní úklid,
- i) spotřeba vody a náklady na teplo v jednotkách jednotlivých vlastníků,
- j) náklady na správu domu,
- k) odměny statutárního orgánu,
- l) PCO,
- m) ostatní náklady vztahující se přímo k domu,
- n) provoz výtahu,
- o) náklady na provoz, údržbu a obnovu systému nuceného větrání jednotek centrální rekuperací.

Na úhradě nákladů uvedených ad a), d), e), f), m), a o) se vlastníci jednotek podílejí podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech, s výjimkami níže uvedenými. Náklady ad i) hradí vlastníci jednotek na základě samostatného měření ve svých jednotkách. Na nákladech ad b), c), g), h), j), k), l) a n) se vlastníci jednotek podílejí stejným dílem.

Výše záloh může být změněna rozhodnutím shromáždění v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném účtovacím období.

- (6) Nákladové složky a způsob jejich rozúčtování, neuvedené v odst. 5 tohoto článku, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. o službách.
- (7) Společné části a zařízení domu smí být užívány výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a jen způsobem, který neomezuje ani neohrožuje jejich ostatní oprávněné uživatele. Závady a poškození, které na společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.
- (8) Vlastníci jednotek a ti, kteří s ním jednotku užívají, jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek. V době od 22 hod. do 6 hod. jsou vlastníci jednotek a ti, kteří s ním jednotku užívají, povinni zdržet se vytváření nadměrného hluku, používání hlučných přístrojů, hry na hudební nástroje apod.
- (9) Jakékoli úpravy společných částí, které nejsou určeny k výlučnému užívání, podléhají souhlasu shromáždění. Změny společných částí určených k výlučnému užívání podléhají předchozímu souhlasu shromáždění, pokud mohou ovlivnit vzhled nebo tvar domu, například změna barvy, tvaru, velikosti nebo materiálu zábradlí na balkóně nebo terase nebo instalace zastřešení, markýzy


nebo pergoly. Umístění zahradních domků, pergol či jiných zařízení na předzahrádky podléhá předchozímu souhlasu společenství vlastníků, a to včetně odsouhlasení jejich velikosti, tvaru a vzhledu.

- (10) Vlastník jednotky, s níž je spojeno právo výlučného užívání některé společné části domu, je povinen tuto společnou část domu udržovat, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.
- (11) Vlastník jednotky je povinen zdržet se užívání balkónu a terasy jako skladiště a je povinen zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu.
- (12) Společné části, které nejsou určeny k výlučnému užívání, zejména pak únikové cesty musí být průchodné. Vlastníci jednotek jsou povinni zdržet se umístování věcí nepatřících k vybavení domu ve společných částech, zejména pak ukládání hořlavých nebo lehce vznětlivých nebo jinak nebezpečných látek. Dále jsou povinni zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných částech. V případě umístění či odložení věcí nepatřících k vybavení domu ve společných částech bez souhlasu osoby odpovědné za správu domu, zejména pak věcí, které mohou způsobit škody na majetku či zdraví, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna tyto věci bez náhrady odstranit na náklady jejich vlastníka.
- (13) V případě chovu domácích zvířat v bytě, je vlastník nebo uživatel jednotky povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování jiných uživatelů zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání svých zvířat ve společných částech, nepřechovávat je ve společných částech ani je tam nekrmit a odstraňovat případné exkrementy.

#### **Článek XXI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- (1) Vznik společenství, vnitřní poměry společenství, zrušení a zánik společenství, jakož i veškerá práva a povinnosti související se společenstvím se řídí právním řádem České republiky, zejména OZ.
- (2) Nevyplyvá-li z ustanovení o společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi.

V Praze, dne 08.04.2025

  
PŘEDSEDA VÝBORU SVJ