

# **S T A N O V Y**

Společenství vlastníků Psohlavců 1498/57, Praha 4 - Braník

## **Část I.**

### **Základní ustanovení**

#### **Čl. 1**

##### **Název a sídlo**

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků Psohlavců 1498/57, Praha 4 - Braník**
- 2) Sídlo: **Praha 4 – Braník, Psohlavců 1498/57, PSČ 14700**
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

#### **Čl. 2**

##### **Předmět činnosti**

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí nacházející se v obci Praha, část obce Braník, katastrální území Braník, je dům č.p. 1498 na pozemku parcelní číslo 2381/6, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy (včetně modernizace a rekonstrukce), a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - aa) společných částí domu;
    - ab) technických zařízení domu jako společných částí; a
    - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, požárně bezpečnostních zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek nebo údržba pozemku, ke kterému bylo zřízeno věcné břemeno, služebnost či jiné právo ve prospěch společenství či jeho členů s povinností jeho údržby,
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- e) vedení seznamu členů společenství,
- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov, z usnesení shromáždění vlastníků jednotek a vnitřních předpisů společenství; včetně uplatňování a vymáhání nákladů za úkony prováděné ve vztahu k jednotlivému členu společenství včetně nákladů na vymáhání povinností či dluhu v souladu se stanovami, usnesením shromáždění vlastníků jednotek a vnitřních předpisů společenství;
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství;
- j) řádné hospodaření s majetkem společenství a finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
- k) zřízení účtu společenství u banky a hospodaření s finančními prostředky;
- l) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů, prohlášení, stanov, rozhodnutí či z vnitřních předpisů společenství a z technických postupů spojených se správou domu.

## Část II.

### Členství ve společenství vlastníků

#### Čl. 3

##### Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a svlastnictvím jednotky fyzickou nebo právnickou osobou.  
Členství těchto osob 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.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku a ani zálohy na služby spojené či související s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství a na náklady člena dle platného vnitřního předpisu společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky, kteří mají jednotku v podílovém spoluvlastnictví, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu.

#### Čl. 4

##### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, vnitřních předpisech a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy společenství,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství a se způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí dohodě se členem statutárního orgánu společenství. Žadatel je přitom povinen předem upřesnit, jaké konkrétní listiny požaduje předložit.
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,

- g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku,
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování, v případě uplatněných námitek proti vyúčtování do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování.
  - j) užívat společné prostory a místnosti domu, jejich zařízení a vybavení – to však pouze k účelu určenému v prohlášení vlastníka budovy nebo usnesením shromáždění – pokud toto právo není omezeno právem výlučného užívání třetích osob,
  - k) jednotku ve svém vlastnictví dát do užívání třetí osobě; za chování a jednání uživatele v jednotce či v domě včetně plnění všech povinností, vyplývajících pro člena společenství, však člen nese vůči společenství plnou odpovědnost,
  - l) při výkonu práv vlastníka jednotky na jednání shromáždění nechat se zastoupit třetí osobou (zástupcem); zástupce je povinen prokázat se písemnou plnou mocí, to platí i pro vzájemné zastupování manželů nebo spoluvlastníků coby vlastníků jednotky.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, rozhodnutích orgánů či vnitřních předpisech společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, shromážděním schválené další vnitřní předpisy společenství, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
  - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a nedoplatek z jejich vyúčtování uhradit nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování; v případě podaných písemných námitek proti vyúčtování, do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování,
  - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství v případě:
    - da) prodlení s měsíční úhradou záloh služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky, či jejich nedoplatku z vyúčtování, poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 (jedné) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení,
    - db) prodlení s měsíční úhradou příspěvku na správu nemovitosti specifikované těmito stanovami či jeho vyúčtování, nebo jiného finančního plnění ve prospěch společenství, uhradit společenství smluvený úrok z prodlení ve výši 1 (jedné) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení, současně je povinen zaplatit společenství náklady spojené s vymáháním dluhu s příslušenstvím ve výši stanovené právními předpisy, stanovami, usnesením shromáždění či vnitřními předpisy společenství,
  - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto

- stanovách, v domovním řádu, v jiných vnitřních předpisech společenství a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení a podílet se na úhradě jejich oprav a údržby,
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách, v jiných vnitřních předpisech společenství a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - g) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
  - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil užívání jednotky nebo vstup do domu nebo bytu, a seznámit tyto osoby s těmito stanovami a dalšími vnitřními předpisy společenství, zejm. domovním řádem,
  - i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce od nabytí jednotky do vlastnictví:
    - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ib) svoji adresu (adresu pro doručování),
    - ic) způsob zajišťování platebního styku mezi ním a společenstvím, pro případ bezhotovostního platebního styku je povinen rovněž sdělit číslo bankovního účtu,
    - id).počet, jména a data narození osob, které budou mít v bytě domácnost,
    - ie) v případě spoluvlastnictví jednotky (včetně společného jmění manželů) jméno a adresu společného zmocněnce, který bude oba spoluvlastníky zastupovat vůči společenství a vůči správci,
  - j) oznámit společenství vlastníků, a to prostřednictvím zmocněného správce, do jednoho měsíce od změny rozhodných skutečností:
    - ja) počet, jména a data narození osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - jb) jméno, datum narození a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal jednotku do užívání, včetně údajů uvedených pod písmeny id) a ja); a
    - jc) jakoukoli změnu údajů uvedených pod písmeny ib) až ie), ja), a jb).Pokud člen společenství nesplní oznamovací povinnost dle písmen ia) až ie) nebo ja) až jc) shora, je společenství oprávněno po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení jednotlivé povinnosti shora. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení jejího vyúčtování členu. Pokutu lze uložit opakovaně. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou.
  - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovitě věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
  - l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot

- z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změně (včetně změny vedoucí ke změně v účelu užívání) domu nebo pozemku, včetně změny účelu užívání jednotky, o nichž bylo společenstvím rozhodnuto, umožnit členu statutárního orgánu či jím zmocněné třetí osobě přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna, včetně změny účelu užívání, domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, byl-li k tomu předem vyzván členem statutárního orgánu nebo na základě zmocnění společenství správcem domu, v případě havárie či jiné okolnosti vyšší moci, jejíž náprava nesnese odkladu, je povinen zpřístupnit shora uvedeným osobám na výzvu ihned,
- n) umožnit přístup členu statutárního orgánu či jím přibráným zmocněným třetím osobám do jednotky včetně příslušenství nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, obdobně se postupuje i v případě, že vlastník jednotky včetně příslušenství tyto užívá tak, že tím poškozuje či ohrožuje ostatní jednotky či společné části domu,
- o) umožnit přístup zástupci statutárního orgánu či jím přibráným zmocněným třetím osobám do jednotky včetně příslušenství na základě výzvy společenství vlastníků za účelem kontroly funkčnosti zařízení pro měření dodávaných médií (vodoměr, plynoměr, elektroměr), včetně provedení odečtů stavu aktuální spotřeby,
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
- q) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (dva) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
- r) oznamovat včas, nejpozději do 30 (třiceti) dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
- s) při užívání jednotky se zdržet jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména působením nadměrného kouře, zápachu, hluku, vibracemi a pod.
- t) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména působením nadměrného kouře, zápachu, hluku, vibrací, znečišťováním, případně jinými imisemi, a zneužíváním společných částí domu v rozporu s jejich účelem nebo společenstvím určeným způsobem užívání,
- u) provádět úklid společných chodeb k bytům podle rozpisu dohodnutého vlastníky těchto bytů. V případě krátkodobé či dlouhodobé nepřítomnosti člena společenství v bytě nebo v případě jeho zdravotní nezpůsobilosti je povinen na své náklady zajistit řádné provádění úklidu jinou fyzickou či právnickou osobou. Člen společenství je povinen zajistit dodržování

pravidel úklidu i osobami, kterým umožnil užívání svého bytu, nebude-li úklid těmito osobami proveden, je člen povinen zajistit úklid na vlastní náklady. Nebude-li tuto povinnost plnit řádně a včas, sjedná nápravu (zajistí úklid) společenství. Společenství je rovněž oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení některé z uvedených povinností v tomto odstavci u). Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování pokuty členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou. Pokutu lze uložit opakovaně.

**Výše uvedené (v bodě u))neplatí v případě, že je uzavřena platná a účinná smlouva o úklidu s třetí osobou.**

- v) neumisťovat (neinstalovat) na střechu a obvodový plášť domu – včetně venkovních špalet a parapetních plechů oken a dveří a lodžií společných či určených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky, jakékoli technické zařízení (zařizovací předmět), zejména; anténní systémy či jiná technická zařízení pro příjem elektronických signálů a sušáky na prádlo, pokud k tomu nezíská předchozí písemný souhlas statutárního orgánu společenství. Poruší-li člen společenství tuto povinnost, je k výzvě společenství povinen na svůj náklad uvést vše do původního stavu. Neučiní-li tak sjedná nápravu společenství; člen společenství je v takovém případě povinen nahradit společenství náklady na uvedení do původního stavu.

Společenství je oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé nepovolené umístění zařízení či jiných movitých věcí. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování pokuty členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou. Pokutu lze uložit opakovaně.

- w) zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepích a sklepních kójičkách, neumisťovat v nich snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky a předměty.

Společenství je oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování pokuty členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou. Pokutu lze uložit opakovaně.

- x) dodržovat pořádek ve společných částech domu, neumisťovat v nich snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky a předměty v rozporu s platnými právními předpisy, těmito stanovami a schválenými vnitřními předpisy společenství (domovní řád apod.)

Společenství je oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení tohoto ustanovení. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování pokuty členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu

- škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou. Pokutu lze uložit opakovaně.
- 3) Úpravy společných částí domu, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství, pokud v těchto stanovách není uvedeno jinak. Stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
  - 4) Údržbu, opravy a stavební úpravy jednotky (včetně modernizace, rekonstrukce, změny účelu užívání) ve svém vlastnictví je člen společenství povinen provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Před započítím provádění stavebních úprav je povinen tuto skutečnost oznámit nejpozději 15 (patnácti) dnů předem písemně statutárnímu orgánu společenství a nejpozději 3 (tři) dny před faktickým započítím prací pak i zveřejnit vhodným způsobem v domě např. písemným oznámením na vývěsce ve vstupech domu. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě třeba souhlasu či rozhodnutí příslušného orgánu (např. stavebního úřadu), je povinen zajistit si předchozí písemný souhlas či rozhodnutí tohoto orgánu na vlastní náklady. Nesplní-li člen jakoukoli povinnost shora řádně a včas, společenství je v takovém případě oprávněno po členu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč (pět set korun českých) za každé jednotlivé porušení některé z uvedených povinností. Smluvní pokuta je splatná na požádání společenství se splatností 7 (sedm) kalendářních dnů od doručení vyúčtování členu. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na nárok společenství na náhradu škody, která mu vznikla porušením povinnosti, která je utvrzena smluvní pokutou. Pokutu lze uložit opakovaně.
  - 5) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky včetně příslušenství nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l) m), n) a o) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, pokud tyto stanovy nestanoví lhůtu k přístupu do bytu s příslušenstvím ihned.
  - 6) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

### **Část III.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby a pravidla pro užívání společných částí**

##### **Čl. 5**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce kalendářního roku předcházejícímu roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství shromáždění společenství.
- 2) Položky rozpočtu budou rozděleny na dvě části:
  - a) Zálogy na náklady na správu domu a pozemku za dům pro nadcházející kalendářní rok:



- tvorba dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy, stavební úpravy (včetně modernizace, rekonstrukce) a investice, a to v členění na údržbu, opravy a stavební úpravy jednak společných částí a jednak společných částí ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
  - splátky poskytnutých zápůjček a úvěrů domu,
  - pojištění domu a pozemku,
  - daň z nemovitosti – je-li placena,
  - odměny členů orgánů společenství případně zástupcům domu provádějící činnost na základě dohody o provedení práce,
  - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy v členění příspěvků za jednotku byt či jiný nebytový prostor,
- b) Zálohy na úhrady služeb pro nadcházející kalendářní rok:
- výše záloh na dodávku tepla pro vytápění včetně nákladů na provoz rozdělovačů topných nákladů,
  - výše záloh na dodávky teplé vody v členění na zálohy na vodné a stočné a zálohy na ohřev vody,
  - výše záloh na dodávky studené vody (vodné a stočné),
  - výše záloh na spotřebu elektrické energie ve společných částech,
  - výše záloh na ostatní služby, jejichž rozsah a způsob stanovení záloh může být uveden v samostatném vnitřním předpise schváleném shromážděním,
- c) Shromáždění může rozsah zálohových položek rozpočtu domu ad a) a b) tohoto článku upravit podle jeho potřeb.
- 3) Součástí schvalovaného rozpočtu je i plán údržby, oprav, stavebních úprav (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změny společných částí domu na příslušný kalendářní rok; v plánu jsou uvedeny plánované údržby, oprav, stavebních úprav, včetně předpokládaných nákladů a způsobu jejich financování (dále jen plán oprav).

## Čl. 6

### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícímu všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000,-Kč (padesát tisíc korun českých),
  - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000,- Kč (deset tisíc korun českých).
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o údržbě, opravě, stavební úpravě (včetně modernizace nebo rekonstrukce) společných částí v souladu se schváleným plánem oprav /čl.5. odst. 3)/ společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na údržbu, opravu, stavební úpravu (včetně modernizace nebo rekonstrukce), nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých).
- 8) Při zadání údržby, opravy, stavební úpravy (včetně modernizace a rekonstrukce) v očekávané souhrnné částce do 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých) je statutární orgán oprávněn oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen k provedení výběrového řízení oslovit nejméně tři potencionální dodavatele a realizovat výběrové řízení.
- 9) Uvedené finanční limity v odstavci 7 a 8 tohoto článku neplatí, pokud jde o opravy, jejichž nutnost plyne z revizní zprávy nebo o opravy vedoucí k odstranění škodní události či k zabránění bezprostředně hrozícím škodám.

## Čl. 7

### **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
  - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
  - b) ve výši odpovídající spoluvlastnickým podílům - na ostatní náklady společenství, není-li v jiném vnitřním předpise společenství toto upraveno jinak, nebo nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku,
  - c) částkou stanovenou propočtem na předpokládané budoucí náklady na údržbu, opravy nebo stavební úpravy (včetně modernizace a rekonstrukce) společných částí ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků. O její výši rozhodne statutární orgán společenství.
- 2) Za účelem financování údržby, oprav, stavebních úprav (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změně společných částí domu, 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 /čl.5 odst.3)/ a schváleného rozpočtu na příslušný rok. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby do dlouhodobé zálohy může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 2/3 (dvoutřetinovou) většinou hlasů přítomných členů.

- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději ve lhůtě stanovené v čl. 4 odst.1 písm i) a odst. 2) písm. c) stanov, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje, a to do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Na náklady na zajišťované služby společenstvím jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 10. (desátému) dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Návrh člena na úpravu společenstvím stanovených měsíčních záloh na služby je možno akceptovat výhradně v případě změny způsobu užívání bytu nebo počtu osob užívajících byt s přihlédnutím k předpokládaným nákladům na tyto služby.
- 6) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b) náklady na elektrickou energii ve společných prostorách domu a náklady na ostatní služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu.
- 7) Vyúčtování záloh na služby za celý dům provede statutární orgán ve lhůtě nejpozději do 3 (tří) měsíců od skončení zúčtovacího období a uveřejní informaci o vyúčtování nákladů domu obvyklým způsobem, např. vyvěšením na vývěsce domu či sdělením osoby, u které je možno nahlédnout do podkladů vyúčtování. Vyúčtování záloh na služby za jednotlivou jednotku je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (třiceti) kalendářních dnů na uplatnění písemných námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení písemné námítky. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné ve lhůtě stanovené v čl. 4 odst.1 písm i) a odst. 2) písm. c) stanov.

- 8) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. Nestanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen v tomto případě prodlení povinen zaplatit smluvený úrok z prodlení ve stejné výši jak je uvedeno v čl. 4 odst.2) písm. da) těchto stanov.
- 9) V případě prodlení vlastníka jednotky s úhradou příspěvku na správu domu nebo úhradou příslušné zálohy na úhradu cen za služby, je statutární orgán povinen zaslat vlastníku jednotky, který je takto v prodlení, na jeho náklady písemnou upomínku s výzvou k plnění v dodatečně stanovené lhůtě s upozorněním, že nebude-li tato povinnost splněna, bude postupováno proti vlastníku jednotky soudní cestou, tzn. žalobou na plnění. Bude-li společenství nuceno vymáhat svou pohledávku soudní cestou, vedle samotné povinnosti zaplatit dlužný příspěvek na správu domu nebo dlužnou zálohu na cenu za služby vznikne vlastníku jednotky povinnost hradit úroky z prodlení a rovněž náklady soudního řízení. Nezaplatí-li člen společenství peněžitý dluh na základě pravomocného rozhodnutí soudu, bude pohledávka společenství vymáhána podle platných právních předpisů výkonem rozhodnutí nebo nařízením exekuce na majetek povinného vlastníka jednotky. Peněžitý dluh člena společenství se v takových případech zvyšuje o náklady řízení v nalézacím řízení a náklady za vymáhání pohledávky výkonem rozhodnutí nebo nařízením exekuce.

## Čl. 8

### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory zejména: vstupy, schodiště, chodby, sušárna, místnost pro uložení kočárků a jízdních kol, sklepy a další prostory určené pro společné užívání a dále konstrukční prvky domu zejména základy a jejich izolace, svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně tepelné izolace, obvodové zdivo včetně nosných příček a stropů v jednotkách kromě jejich omítek a dalších povrchových úprav stěn v nich, střecha včetně soustavy hromosvodů, domovní přípojky, domovní rozvody médií, vzduchotechniky, energií a slaboproudé rozvody včetně instalačních šachet, požárně bezpečnostní zařízení, podlahy vyjma podlahových krytin a protihlukových izolací v jednotkách, okna a dveře ve společných prostorách, výtahy. V prohlášení vlastníka jsou uvedeny i další společné části, rovněž v něm mohou být i vymezeny společné části, které mají sloužit pouze k užívání některými vlastníky jednotek.

2) Vedle výše uvedených společných částí existují v domě další společné části, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky. Mezi ně patří zejména okna a dveře lodžii přímo přístupné z jednotky, měřicí technika umístěná v jednotce, hlavní jistič pro jednotku, telefonní přístroj systému domácího telefonu a anténní zásuvka společného rozvodu. Podrobné vymezení společných částí je uvedeno v příslušném právním předpisu.

Opravy, údržbu a výměnu těchto společných částí si zajišťuje vlastník jednotky sám a na vlastní náklady s výjimkou těchto případů:

- a. kdy o jejich společné údržbě, opravě či výměně bude rozhodnuto na shromáždění v rámci schváleného plánu oprav, nebo

b. kdy se jedná o výměnu měřící techniky v bytě na základě končící lhůty pro platnost cejchu měřidla nebo končící životnost tohoto měřidla pro celý dům, a to pouze na základě rozhodnutí shromáždění a za současného stanovení způsobu rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek a způsobu jejich úhrady.

3) Schválený domovní řád společenství, může upravovat podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Statutární orgán umožní členům společenství seznámit se s obsahem domovního řádu nahlédnutím či jiným v domě obvyklým způsobem (např. vyvěšením ve vstupech domu, na základě vyžádání člena zasláním elektronickou poštou a pod.). Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. Člen společenství je povinen se sám s domovním řádem seznámit; je rovněž povinen s domovním řádem, stanovami a dalšími vnitřními předpisy seznámit i osoby, kterým umožní jednotku užívat včetně návštěv jednotky.

4) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

5) Člen společenství je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, kouřem, hlukem, vibracemi či jinými imisemi nad míru přiměřenou nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dále je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. V případě chovu domácích zvířat má člen společenství právo chovat v bytě zvíře pouze tehdy, nezpůsobí-li chov ostatním vlastníkům jednotek nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejm. je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu **nevhodných, případně nebezpečných druhů**. Člen společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí tyto náklady společenství. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

6) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů na schodišti a přilehlých podestách a v chodbách ve sklepních prostorách, které jsou považovány za požární únikovou cestu dle příslušných obecně závazných předpisů, které by vedly k zúžení profilu této únikové cesty nebo ke zvýšení rizika pádu osob v tomto prostoru se pohybujících.

7) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

8) Člen společenství musí zajistit, aby předměty umístěné na lodžích, ve výlučném užívání člena, byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde

umístěných květin a pověšeného prádla dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

9) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

10) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonků do jednotky, poštovní schránky a popřípadě i dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky tak, aby bylo zřejmé, kam má být doručována jeho korespondence resp. kde jej mohou kontaktovat jeho návštěvy.

11) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

12) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

13) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a to nejdéle 3 (tři) dny před zahájením prací a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech od 8:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu v době od 8:00 hod. do 12:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, vibrací, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace, jakož i jiných činností, které by vytvářely obtěžující imise /čl. 4 odst. 4)/ .

14) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

## Čl. 9

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

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství, a to s příspěvky na správu domu a pozemku a se zálohami na úhradu za plnění spojené či související s užíváním jednotek (služby), a s dalšími finančními prostředky získanými vlastní činností společenství případně finančními prostředky získanými od třetích osob.

- 2) Uzavře-li společenství smlouvu se správcem /čl. 6. odst. 1)/, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle obecně závazných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v obecně závazných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě obsahu těchto stanov nebo usnesení shromáždění.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným statutárním orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Člen společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

**Část IV.**  
**Orgány společenství**  
Čl. 10  
**Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství.
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let a je plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci 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.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen písemně zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
  - 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
  - 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
  - 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
  - 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
  - 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
  - 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu z jednání voleného orgánu se jmenovitě uvedou členové tohoto orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. V zápisu ze shromáždění se uvedou jmenovitě pouze ti členové, kteří hlasovali proti přijetí usnesení, kteří o to požádají. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal **a alespoň jeden další člen orgánu**. Zápis včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u statutárního a společenstvím zmocněného správce. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu na jeho náklady ve výši stanovené vnitřním předpisem společenství.
  - 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 7 (sedm) dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání a případně i určení osoby či místa, kde je možno seznámit se s podklady pro jednání.
  - 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
  - 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
  - 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. Každému členu voleného orgánu náleží jeden hlas.
  - 17) **Jednání volených orgánů je neveřejné**. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem. Člen společenství má právo zúčastnit se jednání voleného



orgánu, má-li být na něm jednáno či rozhodováno o jeho právech či povinnostech.

- 18) Členům volených orgánů náleží za výkon funkce a činnosti při výkonu funkce vykonávané odměna; výši odměny stanovuje shromáždění. Dále jim náleží náhrady vynaložených hotových výdajů.
- 19) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3, 4 a 5 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství.

## Čl. 11

### **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která musí být členům společenství oznámena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění.

Pozvánka musí obsahovat místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se doručuje členům společenství buď elektronicky (mailem) nebo vhozením do listovní schránky na adrese domu uvedeného v čl.1. stanov, má-li člen v seznamu členů jinou adresu, doručuje se obyčejnou zásilkou na tuto adresu. Pokud k pozvánce nejsou připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, musí pozvánka obsahovat výslovné upozornění na tuto skutečnost.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, s těmito výjimkami:
  - a) o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníků jednotek (členům společenství), nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství
  - b) o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření

úvěrové smlouvy je vyžadován souhlas alespoň 2/3 (dvoutřetinové) většiny hlasů všech členů společenství

- c) k přijetí rozhodnutí o změně v účelu užívání společných částí domu nebo o stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) či jiné změně společných částí, kterou se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, včetně schválení úvěru na jejich financování, a jejichž průměrný náklad v přepočtu na jednotku je vyšší jak 50.000,-Kč (padesát tisíc korun českých), a ke schválení uzavření úvěrové smlouvy na jejich financování, je zapotřebí 2/3 (dvoutřetinové) většiny hlasů všech členů společenství.

V ostatních věcech je hlasováno v souladu se zákonem a těmito stanovami.

- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 11) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Nebude-li zasedání předsedat sám, zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a jmenování zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 12) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu a společenstvím zmocněného správce.
- 14) Ustanovení odstavce 13) se použije přiměřeně i pro zápisy z jednání statutárního orgánu a dalších volených orgánů, zápisy se ukládají pouze u statutárního orgánu a dalších volených orgánů.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl

nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 a následujících občanského zákoníku.

## Čl. 12

### **Působnost shromáždění**

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 včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, týkajícího se společných částí domu /čl.5. odst. 3)/,
- g) rozhodování o:
  1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
  3. změně podlahové plochy jednotky;
  4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  5. změně podílu na společných částech;
  6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  7. údržbě, opravě, stavební úpravě (včetně modernizace a rekonstrukce) nebo jiné změně společných částí domu nebo pozemku, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7;
  8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  9. o tvorbě a použití dlouhodobé zálohy na financování prací dle plánu oprav /čl. 5 odst. 3)/, včetně rozhodnutí o poskytnutí mimořádného příspěvku (mimo pravidelné měsíční platby) do dlouhodobé zálohy členem společenství,
- h) udělování předchozího souhlasu
  1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6. odst. 6 ;
  2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;

3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,
  - k) schvalování dalších vnitřních předpisů společenství.

## Čl. 13

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění dle čl.12 stanov může být rozhodováno mimo zasedání, a to i v případě, že tomuto rozhodování mimo zasedání nepředcházelo zasedání shromáždění, které nebylo schopno se usnášet (čl.11 odst.7). Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 (patnáct) dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhla-sím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy je mu návrh usnesení doručen, statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a bylo-li usnesení přijato, i celý obsah přijatého usnesení, a to vhozením tohoto oznámení do listovní schránky člena společenství nebo vyvěšením ve vstupech domu. Na základě vyžádání člena mu umožní nahlédnout do písemného záznamu o výsledku rozhodnutí mimo zasedání shromáždění a podpisových archů, nebo mu záznam zašle elektronickou poštou.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, s výjimkami dle čl.11 odst.6) písm. a) až c).
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. 14

### **Výbor společenství**

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda, popřípadě jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším

členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda či jiný člen výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy či místopředsedy jej odvolává. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba splňující podmínky stanovené v čl.10 odst.2), 3) 5) těchto stanov.
- 5) Výbor má 5 (pět) členů.  
Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů přítomných členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Funkční období výboru činí 5 (pět) let.
- 8) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména :
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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, modernizace, rekonstrukce za podmínek těchto stanov, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání 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 shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

## Čl. 15

### **Určení prvních členů statutárního orgánu**

#### **Prvními členy statutárního orgánu jsou:**

- 1) Antonín Hájek
- 2) Petr Kadavý
- 3) Ing. Lubomír Pešek
- 4) JUDr. Václav Henych
- 5) Mgr. Olga Zůnová

## Čl. 16

### **Jednání dalších osob za společenství**

- 1) Statutární orgán 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. Tyto smluvní dokumenty uzavírá s příslušnými zaměstnanci statutární orgán společenství.
- 2) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat pracovní zařazení a vymezení právního jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit v rámci pracovněprávního vztahu za společenství a výši nebo způsob stanovení jeho odměny.
- 3) Statutární orgán je povinen jedenkrát ročně informovat shromáždění o uzavřených smlouvách a celkové výši vyplacených odměn shora.

## Čl. 17

### **Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

## Čl. 18

### **Další ujednání**

- 1) Funkční období členů orgánů společenství, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí až uplynutím funkčního období.
- 2) Statutární orgán může některá práva a povinnosti vyplývající z těchto stanov delegovat na správce domu, a to uzavřenou písemnou smlouvou o správě nebo písemnou plnou mocí.

## Čl. 19

### **Doručování**

- 1) Písemnosti společenství se doručují členům na adresu uvedenou v seznamu členů v souladu s těmito stanovami, a to vhozením do jejich listovní schránky nebo osobním předáním členu nebo prostřednictvím pošty nebo mailem.
- 2) Písemnosti společenství doručované jeho členům vhozením do jejich listovní schránky nebo prostřednictvím pošty se považují na základě domněnky doby dojití za doručené 3. (třetím) pracovním dnem po jejich vhození nebo odeslání.

## Čl. 20

### **Závěrečné ustanovení**

Tyto stanovy byly přijaty dne 22. června 2016