

# STANOVY

## Společenství vlastníků jednotek

v domě č. p. 674 postaveném na pozemku parc. č. 1857/3 - zastavěná plocha a nádvoří,  
k. ú. Kamýk, obec Praha

### ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 1

##### Název a sídlo

1. Název společenství: **Společenství vlastníků pro dům Pšenčíkova 674**
2. Sídlo: Pšenčíkova 674/24 , 142 00 Praha 4
3. IČ: 022 40 360
4. Společenství vlastníků pro dům Pšenčíkova 674 (dále jen Společenství) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy společných částí domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

### ČÁST DRUHÁ

#### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. 2

##### Předmět činnosti Společenství vlastníků

1. Společenství zajišťuje správu společných částí domu č. p. 674, ul. Pšenčíkova (dále jen Dům) a pozemku parc. č. 1857/3, na němž je Dům postaven (dále jen Pozemek), vše v katastrální území Kamýk, obec Praha.
2. Společenství se nesmí přímo nebo nepřímo podílet na podnikání jiných právnických osob, být společníkem nebo členem jiných právnických osob.
3. Správou společných částí domu a pozemku (dále též Nemovitost) se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
    - a. společných částí domu,
    - b. technických zařízení domu jako společných částí,
    - c. 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, výtahu a dalších společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody a studené vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

4. Správou Nemovitostí se dále 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 příslušných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Nemovitostí z příslušných 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 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 nebo pozemku, které jsou vlastnictvím Společenství nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě Nemovitostí třetí osobou;
  - c) vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Nemovitostí 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 s příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se ke společným částem Nemovitostí a k činnostem Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - e) vedení seznamu členů Společenství, včetně aktuálních kontaktních údajů, které mají představitelé Společenství právo vyžadovat a členové Společenství povinnost včas dodat a aktualizovat;
  - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků;
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
5. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy Nemovitostí jinou osobu (správce) a uzavřít s ním smlouvu, ve které stanoví vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství stanovená zákonem a těmito stanovami.

## ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. 3

#### Obecná ustanovení

1. Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby při nabytí vlastnictví k jednotce v domě.
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
3. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
4. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu a pozemku, přičemž váha hlasu jednotky je nedělitelná.
5. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

6. Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
7. Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Nemovitosti ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou Nemovitostí přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.

#### Čl. 4

### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. **Člen Společenství má práva** určená v právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a právními předpisy;
  - 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) svobodně spravovat, výlučně užívat a udržovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu; nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
  - f) seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy Nemovitostí;
  - g) požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit Společenství náklady, které tím Společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán Společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak;
  - h) nahlížet do zápisů ze schůze shromáždění a do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Nemovitostí, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
  - i) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v domě;
  - j) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Nemovitostí a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku;
  - k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 2 (dvou) měsíců od doručení vyúčtování.
2. **Člen Společenství má povinnosti** určené v právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) včas hradit příspěvky na správu Nemovitostí;
  - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 2(dvou) 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 poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem; nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení; současně je povinen uhradit náklady na urgenci jím vzniklých pohledávek;
  - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí domu a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu a v usneseních orgánů

- Společenství schválených v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, schválených v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
  - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí;
  - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
  - i) zdržet se provádění úprav (sám nebo prostřednictvím třetí osoby) společných částí domu, pokud nebyly předem schváleny orgánem Společenství. Úpravami se rozumí i instalace telekomunikačních zařízení a vedení ve společných částech domu. V případě porušení tohoto pravidla má shromáždění právo rozhodnout o uvedení do původního stavu na náklady člena.
  - j) oznámit Společenství do 14 kalendářních dnů
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ii. svoji adresu (adresu pro doručování) a telefon, e-mail, pokud jej vlastní
    - iii. změny počtu osob, které se v bytě zdržují,
    - iv. jméno a adresu osoby, které člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body ii. a iii.;
    - v. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až iv.;
    - vi. č. účtu, na který lze poukazovat přeplatky z vyúčtování služeb;
  - k) odstranit na svůj náklad neprodleně závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech Nemovitosti způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
  - l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, případně plynu, 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;
  - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovitosti, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem Společenství;
  - n) upravuje-li vlastník stavebně byt v rozsahu vyžadujícím povinnost povolení anebo ohlášení stavebnímu úřadu dle stavebního zákona, předloží statutárnímu orgánu potřebnou dokumentaci a umožní přístup zástupci Společenství do bytu na základě předchozí výzvy statutárního orgánu Společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, kde to stanoví zákon, může provádět stavební úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek;
  - o) neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části Nemovitosti poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a jednat za účelem předcházení škodám;
  - p) označit osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí, a předat telefonní kontakty na tuto osobu;
  - q) oznamovat včas statutárnímu orgánu, nejpozději do třiceti kalendářních dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu Společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, vyjma havarijních situací, či situací, které vyžadují neprodlenou nápravu a odvrácení škod – v odůvodněných případech tato lhůta nemusí být dodržena.

4. Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

## ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. 5

#### Společná ustanovení

1. Orgány Společenství jsou:
  - a) Shromáždění,
  - b) Výbor,
  - c) Kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromážděníVýbor je statutární orgán Společenství. Výbor a kontrolní komise jsou volené orgány.
2. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li voleným orgánem právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji jako volený orgán zastupovala; jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem téhož nebo jiného voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
4. Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnosti za nedostatky se nemůže zbavit tím, že svými znalostmi a časovými možnostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak se jedná o nedbalost.
6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen 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 domoci.
8. K usnesení orgánu Společenství, které se přičí 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.
9. Funkční období volených orgánů je pětileté.
10. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě.
11. 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 se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. 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. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

12. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon své funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodu, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

## Čl. 6 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; neučiní-li to ve lhůtě 30(třicet) dnů, jsou oprávněni svolat tyto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou nejméně 10(deset) dnů před jeho konáním. Pozvánka se zároveň vyvěsí ve společných prostorech domu - na informační desce Společenství. O způsobu zasílání pozvánek rozhodne shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání.
4. Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov Společenství, musí mít členové možnost s návrhem změny těchto stanov se v předstihu seznámit.
5. 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 / per rollam.
6. 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.
7. Zásadní záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech přítomných členů Společenství.
8. Jednání shromáždění zahájí předseda výboru Společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele. Předsedající vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
9. 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.
10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, výsledky hlasování a námítky členů, 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. Statutární orgán zajistí archivaci zápisu včetně písemných podkladů k jednání shromáždění.

11. Přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění Společenství, může navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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.
12. Vlastník jednotky může 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 stanovených § 258 občanského zákoníku.

## Čl. 7

### Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) schválení 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 Nemovitostí 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, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o:
  - i. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - ii. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
  - iii. změně podlahové plochy jednotky;
  - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - v. změně podílu na společných částech;
  - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  - vii. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu
  - viii. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy Společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
  - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
  - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
  - iii. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. 8

### Hlasování na shromáždění

1. Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech.
2. Spoluvlastníci jednotky, včetně manželů majících jednotku ve společném jmění, se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou hlasovat samostatně, i když jsou přítomní.
3. Prezenční listinu účastníků shromáždění výbor předloží v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno zejména:
  - a) číslo jednotky
  - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech podle údajů v katastru nemovitostí
  - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví
  - d) údaj o zastoupení vlastníka na základě plné moci
4. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
5. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Tato plná moc nemusí být notářsky ověřena.
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství.
7. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům Společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu Nemovitostí jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.
8. V případě změny prohlášení vlastníka, která se dotkne práv a povinnosti jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda dotčených vlastníků a k nabytí dohody se vyžaduje souhlas vlastníků s většinou hlasů.
9. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o provedení stavebních úprav a oprav většího rozsahu, o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas **¾ většiny** přítomných na shromáždění.
10. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na vlastníky jednotek, je vyžadován souhlas **¾ většiny** vlastníků přítomných na shromáždění.
11. Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li pro to důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka soud.

## Čl. 9

### Rozhodnutí mimo zasedání – per rollam

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být v případě, že shromáždění není způsobilé se usnášet, nebo v případě, kdy rozhodovaná záležitost nesnese odkladu, rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle písemně 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 údaje o lhůtě, ve které se má vlastník



jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 10 dnů od doručení návrhu členu Společenství.

2. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/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 10 (deset) dnů od doručení návrhu členu Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, má se za to, 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 v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům Společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu Nemovitostí jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek.
7. V případě změny prohlášení vlastníka, která se dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda dotčených vlastníků a k nabytí dohody se vyžaduje souhlas vlastníků s většinou hlasů.
8. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o provedení stavebních úprav a oprav většího rozsahu, o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas  $\frac{3}{4}$  všech vlastníků.
9. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na vlastníky jednotek, je vyžadován souhlas většiny všech vlastníků.
10. Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li pro to důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoli vlastníka soud.

## Čl. 10 Výbor

1. Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje Společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo 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 má nejméně 3 (tři) členy. Je kolektivním výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Nemovitostí 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.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.

5. 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 třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Výbor plní zejména tyto úkoly:
  - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a dalších činností Společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv v běžných záležitostech předmětu činnosti Společenství, zejména zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pozemků a společných částí domu,
  - 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 způsobem v těchto stanovách rozvedeným, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu, tj. zejména o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích a o dalších činnostech Společenství, které obsahují základní údaje o použití a stavu příspěvků na správu domu,
  - e) oznamuje vlastníkům jednotek výsledek hlasování mimo shromáždění (per rollam)
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, a to zejména evidenci členů Společenství, zápisů ze shromáždění a jednání výboru, apod.,
  - h) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na správu budovy a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství vůči třetím osobám,
  - k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění dle uzavřených smluv a činí vůči smluvním partnerům potřebná právní a jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - l) jménem Společenství činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu a záloh a úhrad za služby, včetně vymáhání plnění povinností uložených Společenstvím členům Společenství
  - m) plní povinnosti ve vztahu k veřejnému rejstříku vedenému Městským soudem v Praze.
7. Výbor koná své schůze podle potřeby Společenství, nejméně však jednou za čtvrt roku.
8. První zasedání výboru po jeho zvolení svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy výboru. Předseda výboru svolává, organizuje a řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost Společenství. Nesvolá-li ve stanovených lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda nebo jiný člen výboru.
9. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, v případě rovnosti rozhoduje hlas předsedy.
10. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, nebo též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
11. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který mj. musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání, číslo zápisu,

- b) seznam členů výboru, kteří se jednání zúčastnili,
- c) projednávaná usnesení výboru,
- d) výsledky hlasování členů výboru,
- e) nesouhlas člena výboru s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu, pokud o jejich zaprotokolování člen výboru požádal.

## Čl. 11 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství a je oprávněna:
  - a) kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost Společenství nebo jeho orgánů,
  - b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost
2. Kontrolní komise odpovídá pouze Shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech Společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě Shromáždění.
3. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
4. Kontrolní komise je volena a odvolávána Shromážděním, má nejméně tři členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
5. Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
  - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti Shromáždění.

## ČÁST PÁTÁ **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU**

### Čl. 12 **Pravidla pro správu Nemovitostí**

1. Osobou odpovědnou za správu Nemovitosti je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Nemovitostí při dodržení podmínek stanovených pro tento postup právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa Nemovitosti zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemky 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 sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy Nemovitosti.
4. O nabytí movitých věcí je oprávněn rozhodnout výbor Společenství 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 20.000,- Kč včetně DPH.
5. O opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí je výbor Společenství oprávněn rozhodnout v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je výbor Společenství oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč. Tyto limity neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
6. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč včetně DPH je oprávněn výbor Společenství oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

#### Čl. 13

##### **Pravidla pro užívání společných částí domu**

1. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, výtah a další prostory určené pro společné užívání.
2. Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu.

#### Čl. 14

##### **Hospodaření Společenství**

1. Společenství sestavuje každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a co nejhospodárnější použití vydávaných financí..

#### Čl. 15

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

1. Pro účely financování nákladů na správu domu platí členové Společenství 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 podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu Nemovitostí.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu Nemovitostí vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – fond oprav. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do fondu oprav navrhuje statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a

rekonstrukcí O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to většinou hlasů přítomných členů.

3. Pokud není pro daný kalendářní rok Shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Nemovitostí platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Společenství zajišťuje tyto služby:
  - a) dodávku teplé a studené vody a odvádění odpadních vod,
  - b) dodávku tepla,
  - c) osvětlení společných prostor v domě,
  - d) úklid společných prostor v domě,
  - e) odvoz komunálního odpadu,
  - f) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
  - g) pojištění domu,
  - h) provoz výtahu
  - i) další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
5. Na náklady na služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu vždy k 15. (patnáctému) 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.
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) 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;
  - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu ve stejné výši všem bytům;
  - d) pojištění domu ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě
  - e) osvětlení společných prostor v domě, výtah, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb-podle počtu přihlášených osob nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až e) shromáždění vlastníků jinak.
7. Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 (čtyř)měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 (třicet) kalendářních dnů na uplatnění 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 námítka. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 (dvou) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
8. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena Společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu Společenství u příslušného soudu v Praze. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen Společenství.

## ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. 16

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012Sb., nový občanský zákoník, zákona č.67/2013Sb., upravující některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, nařízením vlády č.366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, stanovami Společenství a dalšími předpisy v platném znění.
2. Tyto stanovy byly shromážděním vlastníků schváleny dne 14. 11. 2016 a v plném rozsahu nahrazují stanovy přijaté shromážděním dne 25. 3. 2013.