

# STANOVY

## společenství vlastníků jednotek

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

##### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) dne 18.4.2011. Její činnost, práva, povinnosti a zodpovědnost se řídí zejména občanským zákoníkem (zák. č. 89/1012 Sb.), zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákonech výše uvedených (dále jen "člen společenství").
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

##### Čl. II

##### Název a sídlo společenství

- 1) Název: **Společenství vlastníků Stodůlky 2160 - 2164**
- 2) Sídlo společenství: **Praha 5, Ovčí Háiek 2160/18, PSČ 158 00**
- 3) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p 2160, 2161, 2162, 2163 a 2164 v části obce Stodůlky, který tvoří součást pozemku parcel. č. 2983, 3112, 3113, 3114 a 3115, v katastrálním území Stodůlky, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 18481 pro obec Praha a katastrální území Stodůlky a za účelem správy shora uvedených pozemků.

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. III

##### Správa domu a další činnosti

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 2) Správou domu se rozumí zajišťování zejména
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav všech společných částí domu s výjimkou těch, která jsou ve výlučném užívání vlastníka bytu (sklepní koje, radiátorů a termostatických ventilů).
  - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Při plnění úkolů zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství v rozsahu, nutném pro zabezpečení plnění povinností členů společenství a pro případ situací, ohrožujících společné i soukromé vlastnictví všech vlastníků; seznam spravuje osoba, smluvně zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku.
- 6) Společenství zajišťuje na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), zejména dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím ,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství ,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 8) Společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

## Čl. IV

### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
  - a) vymezení činností , které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ**

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

## Čl. V

### Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků jednotek,
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor")

- c) kontrolní komise.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba.
  - 3) Členem voleného orgánu 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) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
  - 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
  - 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
  - 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
  - 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení..
  - 9) 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 a 4 obdobně.
  - 10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
  - 11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

## Čl. VI

### Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Člen společenství je oprávněn dát se na jednání a hlasování shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci.
- 3) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a členy kontrolní komise.
- 4) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
  - a) změně stanov,
  - b) změně 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, zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - t) rozhodování
    1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    3. o změně podlahové plochy bytu,
    4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    5. o změně podílu na společných částech,
    6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 200 000,- Kč,
- g) udělování předchozího souhlasu
  1. k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  2. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50 000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi;

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a 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 stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 5) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor . Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 6) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 7) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 5 povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu prostou čtvrtinu všech hlasů.
- 8) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství (písemně příp. e-mailem) a současně vyvěsí v domě nadomovní vývěsce společenství.
- 9) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný

člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí , jinak právo zanikne.

**14) Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:**

- a) schválení nebo změně stanov
- b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- c). změně účelu užívání bytu,
- d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek ,  
změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.

**15) Souhlasu všech členů společenství je třeba k přijetí usnesení o:**

- a) změně podlahové plochy bytu,
- b) změně podílu na společných částech
- c) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi.
- d) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li však o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

**16) K uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru je zapotřebí souhlas nejméně 70% hlasů - (podílů) vlastníků BJ přítomných na Shromáždění**

**17) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.**

**18) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.**

**19) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.**

**20) Ustanovení odstavců 18 a 19 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.**

## Čl. VII.

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. VIII

### Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou, a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor koná své schůze jednou měsíčně, v případě potřeby i opakovaně.

- 6) Výbor má 5 členů, po jednom z každého domu.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku 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 ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud nejde o záležitosti v působnosti shromáždění,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku 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.
- 10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
  - a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní další povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k veřejnému rejstříku.

## Čl. IX

### Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní zaverce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## Čl. X.

### Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

- 2) Pracovní zařazení musí být schváleno shromážděním. Má-li zaměstnance činit právní jednání jménem společenství, musí být rozsah oprávnění zaměstnance schválen shromážděním.
- 3) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. XI**

##### Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Za dodržení zásad důvěrnosti údajů zodpovídá výbor.
- 5) Člen společenství podle odst. 4) je rovněž povinen neprodleně po nabytí jednotky správcovské firmě umožnit jeho zavedení do evidence a to u bytové jednotky vystavením „Evidenčního listu“, u nebytové jednotky „Výpočetního listu“.

#### **Čl. XIV**

##### Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo.

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zariadení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo poverenému vlastníkoví nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby nebo rekonstrukce se dotýká zařízení a předmětů ve společném vlastnictví
- l) člen společenství je povinen uhradit společenství pokutu ve výši 500 Kč za každé porušení své povinnosti, která vyplývá z těchto stanov, nesplní-li tuto svou povinnost ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě.

## Čl. XV

### Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

## ČÁST PÁTÁ

### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

## Čl. XVI

### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků do fondu oprav, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků do fondu oprav a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů 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 zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- 5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## Čl. XVII

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb. , o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků ve fondu oprav se převádí do následujícího roku.

## ČÁST ŠESTÁ

### PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

#### Čl. XVIII.

Pravidla pro užívání společných částí jsou upravena v Domovním řádu, který byl schválen shromážděním vlastníků dne.17. října 2012 a je zpřístupněn ve všech domech společenství.

## ČÁST SEDMÁ

### PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKU , PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMŮ, ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

#### Čl. XIX.

#### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle č. XXI. stanov,
- b) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
- c) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

2) Příjmem společenství vlastníků nejdou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků a to :

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování , a
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 4) Společenství hospodaří podle plánu investičních a neinvestičních akcí. Návrh plánu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o jeho schválení rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se plán schvaluje.
- 5) Základním kritériem při sestavování plánu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- 6) Výsledky plnění schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Čl. XX

### Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Celkové náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním .
- 3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související s úhradou služeb a se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## Čl. XXI

### Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování , vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid

společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí správcovská firma podle pokynů výboru měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, anebo neumožní-li vlastník provést odečet, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- c. tepelná energie na vytápění a poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, a to základní složka 50% a spotřební složka 50%,
- d. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,

## ČÁST OSMÁ

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. XXII

##### Pokuta a poplatek z prodlení

1. Neplní-li příjemce nebo poskytovatel služeb své povinnosti dle zákona č.67/2013 Sb. a těchto stanov ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši **50.- Kč** za každý den prodlení
2. Za prodlení s peněžitým plněním delším 5 dnů podle zák. č. 67/2013 Sb. má příjemce nebo poskytovatel služeb povinnost zaplatit druhé straně poplatek z prodlení ve výši **1 promile/** den (min. 10.- Kč/započatý měsíc) prodlení

## Čl. XXIII

Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne **4.prosince 2023**

Pro přijetí usnesení hlasovalo ..... **hlasů**, proti bylo ..... **hlasů**, hlasování se zdrželo ..... **hlasů** . V době hlasování byli dle prezenční listiny přítomni členové společenství mající ..... hlasů z celkového počtu 106.146 hlasů, tj. ....% všech hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky.

Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.