

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul. , Praha 4**

**Část I.**  
**Základní ustanovení**

**Čl. 1 Název a sídlo**

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků domu čp. 1305, Hurbanova ul. , Praha 4
- 2) Sídlo: Praha 4, Hurbanova 1305, PSČ 14200
- 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) Předmět činnosti společenství je správa domu a pozemku, resp. správa, provoz a opravy a pravidelná údržba společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
- 2) Nemovitou věcí podle čl. 2 odst. 1 se rozumí pozemky p. č. 2869/97 a 2869/98 a dům č. p. 1305, který se na těchto pozemcích nachází, vše v katastrálním území Krč, obec Praha.

**Čl. 3 Správa domu a pozemku**

- 1) V souvislosti s předmětem činnosti Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství rovněž může pronajímat společné části, kterou jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, v souvislosti s tím je Společenství oprávněno vybírat nájemné a úhrady za služby, rovněž je oprávněno k podnikání všech nezbytných administrativně právních úkonů s nájmem spojených.
- 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 částí domu modernizací, přístavbou, rekonstrukcí, nástavbou nebo jinou stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.
- 3) Administrativní úkony a právní jednání, která jsou se správou domu a pozemku neodmyslitelně spojena, je Společenství oprávněno a zároveň povinno činit, aby jako dobrý hospodář svou činností naplňovalo účel založení Společenství.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění společenství vyhrazeny shromáždění společenství.
- 7) Při výkonu správy domu a pozemku dbá statutární orgán, aby jednal s péčí řádného hospodáře, při tom se řídí schváleným rozpočtem a plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí na ten který rok. V ostatních případech může statutární orgán při správě domu a pozemku samostatně činit

jednání a úkony, na něž Společenství vynaloží finanční prostředky v úhrnu do 300.000 Kč ročně. Pokud by mělo dojít k přesazení této částky, potřebuje statutární orgán souhlas nejvyššího orgánu.

- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## **Část II. Obecná ustanovení**

### **Čl. 4 Členství ve společenství vlastníků**

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 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 ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena 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. Na nového vlastníka bytové jednotky přecházejí dluhy vůči SVJ, věděl-li o nich, případně měl-li a mohl-li o nich vědět.
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Pokud tak neučiní, statutární orgán společenství vlastníků tohoto společného zástupce vybere s přihlédnutím ke způsobu užívání jednotky a způsobu komunikace dotčených společných členů vůči společenství, sám.

### **Čl. 5 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných 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 obecně závaznými 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) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat na webových stránkách společenství, popř. po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
  - 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) v odůvodněném případě žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a kontaktních údajů kteréhokoliv člena společenství jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,

- i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do dvou měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, 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 uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do dvou měsíců od doručení vyúčtování,
  - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství 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 promile z dlužné částky denně,
  - 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, pokud bude přijat, 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,
  - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - g) udržovat svou bytovou jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
  - 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) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce od rozhodné skutečnosti:
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ii. svoji adresu, telefonní číslo, emailovou adresu,
    - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
    - iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - v. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iii. a iv.; a
    - vi. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body i. až v.
  - j) odstranit bez zbytečného odkladu na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
  - k) 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,
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, 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 společenstvím vlastníků,

- m) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
  - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 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,
  - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
  - q) uhradit náklady společenství vynaložené na vynucení plnění povinností dle tohoto odstavce.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členovi společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně sedm dní před zamýšleným datem realizace přístupu, což neplatí v případě havárií.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) má člen společenství právo pořizovat si výpisy, opisy a kopie, je zároveň povinen uhradit společenství účelně vynaložené náklady na zajištění tohoto práva.

### Část III.

#### **Čl. 7 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 vchody, schodiště, chodby, výtahy, sklepy, různé uzamykatelné místnosti (sušárny, kočárkárny, sklady, dílny) a další prostory určené pro společné užívání. Režim zpřístupňování uzamykatelných místností určuje statutární orgán. Shromáždění společenství vlastníků 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.
- 2) 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.
- 3) Člen společenství, případně nájemce, má právo chovat v bytové jednotce zvíře, je však povinen dbát, aby chov zvířete nezasahoval do výkonu práv ostatních členů Společenství, případně nájemců. Chovem zvířete nesmí docházet ke znečišťování společných prostor domu, rovněž nesmí docházet k nadměrnému obtěžování členů společenství, případně nájemců, hlukem či pachem. V případě poškození či znečištění společných částí domu jdou náklady na uklízení či opravy k tíži jeho chovatele.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování 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.

- 5) Člen společenství je povinen se zdržet přetěžování lodžii, zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly zabezpečeny proti pádu a v souvislosti s tím též dbát, aby tyto předměty na lodžích nepoškodily vnější část domu ani jeho společnou část, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Člen společenství je dále povinen zdržet se vyhazování jakýchkoliv předmětů z lodžii a z oken.
- 6) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 7) 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 jeho nepřítomnosti.
- 8) 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.
- 9) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 10) 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.
- 11) Uhradit náklady společenství účelně vynaložené na vynucení plnění povinností dle tohoto článku.

#### **Část IV.**

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

#### **Čl. 8 Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce prosince předchozího kalendářního roku. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Nebyl-li návrh předložen nebo nebyl-li shromážděním schválen a shromáždění nerozhodlo jinak, platí pro následující rok rozpočet roku předchozího, avšak v takovém případě může statutární orgán rozpočet navýšit o předpokládaný růst cen smluvních dodavatelů, které nemůže ovlivnit, zejména dodavatelů tepla, vody, elektřiny atd.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) plán hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a rekonstrukce společných částí domu s těmito údaji:
    - zůstatek dle poslední provedené účetní závěrky,
    - předpokládaná tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
    - předpokládané čerpání dle plánu jmenovitě uvedených oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu,
    - předpokládaná rezerva pro případ nenadálých výdajů, havárií, výpadků v tvorbě dlouhodobé zálohy, popř. dluhů na zálohových platbách členů společenství vlastníků apod., která je tvořena zbylým zůstatkem dlouhodobé zálohy.
  - b) předpokládané náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:

- vytápění domu,
- teplá a studená voda,
- vlastní správa včetně odměn statutárnímu orgánu,
- pojištění domu,
- elektrická energie pro výtahy a společné prostory,
- odvoz komunálního odpadu,
- úklid domu a domovnictví,
- režijní materiál a ostatní služby.

#### **Čl. 9 Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku dle rozpočtu platí členové příspěvky formou měsíčních záloh splatných vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, a to
  - a) stejnou částkou za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
  - b) ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech (vlastnický podíl) – na ostatní náklady a do dlouhodobé zálohy na opravy a rekonstrukce; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky se nezapočítává, vlastník jednotky spravuje tuto část na vlastní náklad.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději dvou měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 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 shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, domovnictví, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují dle rozpočtu na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, domovnictví, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech dle čl. 8 odst. 1 písm. b),
  - c) dodávka tepla a teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teple

vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až b) shromáždění vlastníků jinak.

- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do poštovních schránek v domě nebo na oznámenou emailovou adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě a na webových stránkách společenství. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 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 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) 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 a na náklady za služby, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. Nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, je povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně.
- 10) 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, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
- 11) Platba došlá od dlužníka umožňuje vždy pohledávku s nejstarší splatností – nejstarší dluh. K umoření dluhu se použije i případný přeplatek, pokud vyúčtováním záloh dlužníkovi vznikne.
- 12) Nedodá-li poskytovatel služeb vyúčtování služeb nejdéle do čtyřech měsíců po skončení zúčtovacího období, je povinen každému členovi Společenství uhradit pokutu ve výši 1 Kč za každý započatý den prodlení.

#### **Část IV.**

#### **Orgány společenství**

##### **Čl. 10 Společná a všeobecná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění, tj. nejvyšší orgán společenství,
  - b) výbor společenství, tj. statutární a výkonný orgán, jediný volený orgán společenství.
- 2) Členem výboru může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem výboru. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem výboru.
- 4) Kdo přijme funkci člena výboru, 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.
- 5) Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

- 6) Nenahradil-li člen výboru 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.
- 7) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 8) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

### **Čl. 11 Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé 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 vhadzuje členům společenství do poštovních schránek v domě, popř. zasílá na nahlášenou emailovou adresu, zveřejní se na vývěsce v domě, popř. i na webových stránkách společenství. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa nebo webové stránky, 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, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 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. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům 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. Pokud se jedná 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 ¾ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) 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 výboru před zahájením zasedání. Podpis na plné moci nemusí být ověřen.
- 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 způsobilо společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 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 výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu 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 počtem hlasů odpovídajícím velikosti jejich podílu na společných částech.
- 13) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění, při kterém je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. 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. Věcná část zápisu se vyvěsí do třiceti dnů od ukončení jednání na vývěsce v domě nejméně na 15 dní, popř. se též zveřejní na webové stránce společenství. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 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, případně aby rozhodl o neplatnosti napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 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.

## **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,
- 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
  1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  2. opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou těmito stanovami, 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. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru podle čl. 5 odst. 6 - 7;
  8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy 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 výboru podle čl. 5 odst. 5;
  - 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,
- j. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- k. Na návrh společenství vlastníků může soud nařít prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinnosti zdržel, popřípadě aby následky porušování povinnosti odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

### **Čl. 13 Rozhodnutí mimo zasedání**

- 1) Kdykoliv tak rozhodne výbor z důvodů naléhavosti, organizačních či jiných důvodů, může být navrženo přijetí rozhodnutí mimo zasedání.
- 2) Mimo zasedání může být rozhodováno o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění. Výbor vloží návrh rozhodnutí do poštovních schránek členů společenství v domě, popř. ho odešle na emailové adresy, či jinak předá členům 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 třicet dní od doručení návrhu.
- 3) K platnosti hlasování 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.
- 4) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení výboru svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- 5) Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) 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.
- 8) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody, kdy je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

#### **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 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.
- 4) Výbor má pět členů. Členové výboru mají nárok na odměnu ve výši schválené shromážděním. Odměny se mohou částečně nebo úplně vzdát ve prospěch úhrady nákladů na vlastní správní činnost.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 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 třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 8) Funkční období členů výboru je pětileté. Člen výboru může být volen opětovně.
- 9) Zasedání výboru se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 10) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 11) Osoba pověřená vedením zasedání výboru vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se výbor 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 výboru.
- 12) Hlasování ve výboru je veřejné.
- 13) O průběhu jednání výboru pořídí ten, kdo jednání svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů výboru 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 výboru, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena výboru, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání svolal a alespoň jeden další člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu.

#### **Čl. 15 Doručování**

- 1) Člen společenství komunikuje s výborem písemnou formou zejména prostřednictvím pošty, emailové adresy nebo poštovní schránky společenství v domě.
- 2) Člen společenství je povinen zajistit vybírání své poštovní schránky v domě nebo nahlásit výboru svou funkční emailovou adresu.

- 3) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností ze strany výboru, děje se tak elektronicky emailem, vhozením do poštovní schránky v domě, zveřejněním na vývěsce v domě a na webové stránce společenství, osobně nebo poštou. Povinnost doručení je splněna:
- b) Při doručování pozvánek na shromáždění vhozením do schránky a odesláním na emailovou adresu, pokud je nahlášena, současně se zveřejněním na vývěsce v domě, to vše nejméně 15 dní před konáním shromáždění.
  - c) Při doručování obyčejné pošty (zápisů, informací, prvních upomínek apod.) vhozením do schránky nebo odesláním na emailovou adresu. Týká-li se písemnost všech členů společenství, postačí zveřejnění na vývěsce v domě po dobu nejméně 15 dní a nehrozí-li prodlení, postačí zveřejnění na webové stránce společenství.
  - d) Při doručování písemností konkrétnímu členu společenství do vlastních rukou, jakmile adresát převzetí písemnosti písemně potvrdil, při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl.
- 1) Před podáním žaloby o úhradu dluhu nebo o splnění jiné povinnosti je výbor povinen žalovanému nejméně 7 dnů před podáním žaloby zaslat poštou do vlastních rukou výzvu k plnění, a to na jeho poslední známou adresu pro doručování.

## **Část V. Závěrečná ustanovení**

### **Čl. 16**

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 21.11.2023. Tímto dnem současně pozbývají platnosti dosavadní stanovy. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných platných právních předpisů.

V Praze dne \_\_\_\_\_