

## **STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ** (dále jen „stanovy“)

### **1. Základní ustanovení**

- 1.1. Společenství vlastníků (dále také jen jako „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb.
- 1.2. Tyto stanovy jsou přijaty dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu Ondříčkova 1304/9, Praha 3, katastrální území Žižkov a pozemků, jichž jsou domy součástí (dále jen jako „správa domu a pozemků“).
- 1.3. Společenství je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1.2. tohoto článku, nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 1.4. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“) za podmínek uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen „člen společenství“ nebo „vlastník“).

### **2. Název a sídlo společenství**

- 2.1. Název společenství je: Společenství vlastníků Ondříčkova 9, Praha 3
- 2.2. Sídlo společenství je: Ondříčkova 1304/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

### **3. Správa domu a pozemků**

- 3.1. Předmětem činnosti společenství je správa domu v ulici Ondříčkova 1304/9, Praha 3, katastrální území Žižkov a pozemku, jehož jsou domy součástí.
- 3.2. Správou domu a pozemků se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 3.3. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3.4. Správou domu a pozemků se rozumí zejména:
  - 3.4.1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - 3.4.2. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

- 3.4.3. údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemky,
- 3.4.4. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
- 3.4.5. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů (např. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
- 3.4.6. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- 3.4.7. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- 3.4.8. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a těmito stanovami,
- 3.4.9. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- 3.4.10. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 3.5. Pro účely správy domu a pozemků je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména
- 3.5.1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemků,
- 3.5.2. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci zajišťují u dodavatele přímo,
- 3.5.3. pojištění domu,
- 3.5.4. nájmu společných částí domu a
- 3.5.5. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, diesलगregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 3.6. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé strany.
- 3.7. Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje

nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Práva vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

#### **4. Zajišťování správy domu a pozemků prostřednictvím další osoby**

4.1. Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemků, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně a rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „osoba pověřená správou“).

4.2. Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň:

4.2.1 vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat,

4.2.2 určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

4.2.3 povinnost osoby pověřené správou předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,

4.2.4 povinnost osoby pověřené správou předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech,

4.2.5 povinnost osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat shromážděním pověřené osobě všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,

4.2.6 další náležitosti stanovené shromážděním.

4.3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy s osobou pověřenou správou schvaluje shromáždění.

4.4. Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov.

#### **5. Orgány společenství**

5.1. Shromáždění,

5.2. Předseda společenství vlastníků

#### **6. Shromáždění**

6.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

6.2. Do působnosti shromáždění patří:

6.2.1. schválení a změna stanov,

6.2.2. změna prohlášení a rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

- 6.2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- 6.2.4. schválení rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i stanovení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných prostředků,
- 6.2.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
- 6.2.6. rozhodování o:
- 6.2.6.1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - 6.2.6.2. změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - 6.2.6.3. změně podlahové plochy bytu,
  - 6.2.6.4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - 6.2.6.5. změně podílu na společných částech,
  - 6.2.6.6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - 6.2.6.7. výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu, o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného
  - 6.2.6.8. výši souhrnné zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
  - 6.2.6.9. výši finančního limitu na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od kterého rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu - limit neplatí, jedná-li se o opravy, způsobené havárií na společných částech,
  - 6.2.6.10. výši finančního limitu, od kterého je statutární orgán povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníkům výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky, na kterou je třeba výběrové řízení provést
- 6.2.7. udělování předchozího souhlasu
- 6.2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemků,
  - 6.2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
  - 6.2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - 6.2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- 6.2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i o rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
- 6.2.9. uzavírání, prodlužování či změna smluv o nájmu společných prostor v domě,

- 6.2.10. stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
- 6.2.11. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 6.3. Předseda společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát ročně, a připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.
- 6.4. Statutární orgán má dále povinnost svolat shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 6.5. Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 6.3., nebo 6.4. tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to na náklad společenství.
- 6.6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství na jejich příslušnou adresu, jak je uvedena ve veřejném rejstříku a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- 6.7. Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena v domě nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede 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.
- 6.8. Právo účastnit se shromáždění jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Každý z nich má počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je jednotka ve vlastnictví spoluvlastníků, zmocní spoluvlastníci společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě, odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Jméno a pověření k zastupování za jednotku sdělí vlastníci jednotky předsedovi společenství vlastníků. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně, nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná.
- 6.9. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků v případě, že je shromáždění svoláno podle odst. 6.5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný příslušným svolavatelem.
- 6.10. Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však 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.
- 6.11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných 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.
- 6.12. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů a to i když nejsou stranami dohody (§ 1169 odst. 2 NOZ).

- 6.13. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají tento počet hlasů společně.
- 6.14. Při rovnosti hlasů, nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu 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 každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 6.15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí 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.
- 6.16. Zápis podepisuje předsedající, a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků a rozeslány všem vlastníkům.

## **7. Rozhodování mimo zasedání shromáždění (§ 1210 – 1214 NOZ)**

- 7.1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.
- 7.2. 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, přičemž tato lhůta činí nejméně patnáct dní.
- 7.3. 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.
- 7.4. Statutární orgán 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.
- 7.5. Rozhodnutí dle tohoto článku 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.

## **8. Předseda společenství vlastníků**

- 8.1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“).
- 8.2. Předsedovi náleží veškerá působnost, kterou zákon, statuty nebo rozhodnutí shromáždění nesvěří shromáždění nebo si shromáždění nevyhradilo. Za svoji činnost odpovídá shromáždění. Předseda zejména:

- 8.2.1. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti, shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- 8.2.2. rozhoduje o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a dále těch movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje limitu ve výši 10.000,- Kč,
- 8.2.3. rozhoduje o zřízení a zatížení movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a dále movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje limitu 10.000,- Kč
- 8.2.4. rozhoduje o opravě, rekonstrukci, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí v souladu s rozpočtem schváleným shromážděním, o opravě způsobené havárií na společných částech či opravě, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, a dále o opravě, pokud náklad na její provedení nedosahuje limitu 50.000,- Kč, přičemž pokud předpokládaný náklad činí 30.000,- až 50.000,- Kč je správce povinen vyžádat si vždy alespoň tři konkurenční nabídky a zároveň obsah poptávky poskytnout všem členům společenství, kteří mohou rovněž zajistit nabídku na požadované činnosti
- 8.2.5. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- 8.2.6. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k  
——daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- 8.2.7. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, 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,
- 8.2.8. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- 8.2.9. zajišťuje řádné vedení písemností společenství a vede seznamu členů;
- 8.2.10. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- 8.2.11. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- 8.2.12. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 8.3. Předseda zastupuje společenství vlastníků ve všech záležitostech samostatně. Předseda se za společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis, případně údaj o své funkci.

8.4 Předseda vykonává funkci osobně.

8.5 Předsedou nebo zástupcem právnické osoby, která je předsedou, může být pouze osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a splňuje všechny podmínky zákonem stanovené pro členy voleného orgánu právnické osoby. Předsedou může být i osoba odlišná od vlastníka jednotky.

8.6 Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-předsedu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

8.7 Kdo přijme funkci předsedy, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale předseda, který není této péče schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

8.8 Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Shromáždění může zvolit též náhradníky předsedy

8.9 Funkční období předsedy činí pět (5) let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Předseda může být volen opětovně.

8.10 Předseda může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením došlým společenství vlastníků, s tím, že funkce zaniká uplynutím dvou (2) měsíců od dojití tohoto prohlášení společenství vlastníků.

8.11 Předseda může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

8.12 V případě zániku funkce předsedy před koncem jeho funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník, byl-li shromážděním zvolen. Nebyl-li náhradník předsedy zvolen, zvolí nejbližší shromáždění nového předsedu.

8.13 Odměnu za výkon funkce předsedovi náleží pouze v případě, že nárok na její výplatu a její výše byla schválena shromážděním.

## **9. Práva a povinnosti členů, způsob jejich uplatňování**

9.1 Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo

9.1.1 účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,

9.1.2 účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

9.1.3 volit a být volen do orgánů společenství,

9.1.4 předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

9.1.5 obdržet řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh,

9.1.6 seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje; může 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 s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

9.2 Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

9.2.1 dodržovat tyto stanovy případně domovní řád, bude-li vydán a plnit usnesení orgánů společenství schválené v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,

9.2.2 hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

9.2.3 hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

9.2.4 řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

9.2.5 zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

9.2.6 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,

9.2.7 umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

9.2.8 umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství vlastníků alespoň 30 dnů předem. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní neprodleně do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

9.2.9 oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

9.2.10 oznamovat společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osoby, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

9.2.11 předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vždy oznámit na vývěsce v domě 10 dní předem úpravy jednotky, týká se prací na které stavební zákon vyžaduje tzv. ohlašovací povinnost nebo stavební povolení.

9.3 Člen společenství uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

## 10. Hospodaření společenství

- 10.1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, 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.
- 10.2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 10.3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 10.4. Člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.
- 10.5. Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

## **11. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 11.1. Rozpočet společenství vytvoří statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství.
- 11.2. Příjmem společenství jsou zejména
  - 11.2.1. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov,
  - 11.2.2. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - 11.2.3. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, 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,
  - 11.2.4. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek
  - 11.2.5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
  - 11.2.6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - 11.2.7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 11.3. Příjmem společenství však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy

plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; jde zejména o tyto příjmy

11.3.1. nájemné z pronájmu společných částí domu,

11.3.2. 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

11.3.3. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

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

12.1. Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na:

12.1.1. odměňování předsedy společenství vlastníků,

12.1.2. odměnu třetí osoby, která je pověřena správou,

12.1.3. podobné náklady vlastní správní činnosti dle § 17 nařízení vlády 366/2013 Sb. např.:

12.1.3.1. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,

12.1.3.2. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

12.1.3.3. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

12.1.3.4. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,

12.1.3.5. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.

12.2. Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.

12.3. Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle odst. 11.1. těchto stanov.

12.4. Náklady na služby se rozúčtují takto:

12.4.1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v souladu platnými právními předpisy,

12.4.2. osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

12.5. Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na správu domu a pozemku a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období.

12.6. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

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

13.1. Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části, společné vlastníkům pouze některých jednotek.

13.2. Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části, tak aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.

13.3. Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a případně ve vnitřních předpisech společenství (např. domovní řád), či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky;

13.4. Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.

13.5. Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

13.6. Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem) a těmito stanovami.

13.7. Pravidla pro správu domu a pozemku jsou obsažena v části druhé až páté těchto stanov.

### **14. Závěrečná ustanovení**

14.1. V ostatním se práva povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jinými právními předpisy.

14.2. Tyto stanovy byly přijaty schůzí shromáždění společenství vlastníků dne.....*11.2.2016*  
s účinností od