

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek

Článek 1

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba (spolek) založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Za případné dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
- 3) Společenství vlastníků nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 281, č. o. 6 a pozemku č. parc. 1343, zapsaném na listu vlastnictví č. 7197 v katastrálním území Košíře, obec Praha.
- 4) Společenství vlastníků vzniklo dne 04. 04. 2013 na základě zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění ke dni vzniku.

Článek 2

Název a sídlo společenství vlastníků

Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek Brožíkova 281, Praha 5

Sídlo společenství vlastníků: Brožíkova 281/6, Košíře, 150 00 Praha 5

IČ: 023 43 339

Článek 3

Členství ve společenství vlastníků

- 1) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech, přičemž podíl jednotky je nedělitelný.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku včetně souvisejícího příslušenství v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek 4

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- 1) Výbor zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí:
 - a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
 - c) jméno a příjmení,
 - d) adresa jeho trvalého pobytu; případně adresa doručovací,
 - e) kontaktní údaje – telefonní kontakt a emailová adresa,
 - f) číslo bankovního účtu (pro zasílání přeplateků z vyúčtování),
 - g) počet osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvedou se v seznamu členů spolu s údaji dle odst. 1) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů a jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- 3) Přenechá-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby a telefonní kontakt.
- 4) Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
- 5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (výpisem z katastru nemovitostí, rozhodnutím soudu apod.) včetně údajů v odst. 1) do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- 6) Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky jednotku nebo část jednotky k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- 7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníky jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména adresy vlastníka jednotky nebo nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkově jednotky rovněž písemně, nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek 5

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

- 1) Člen společenství vlastníků má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství vlastníků uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství vlastníků je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
- 2) Člen společenství vlastníků má zejména tato práva:
 - a) účastnit se zasedání shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu bytu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - g) rozdělit vlastnictví k jednotce na podíly,
 - h) navrhnout soudu, je-li přehlasován, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo je nutno uplatnit do třech měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - j) aby jej společenství vlastníků zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - k) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, a do zápisu ze schůze shromáždění, požadovat zákonem stanovená potvrzení a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii těchto dokladů.
- 3) Člen společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu (včetně jeho příslušenství),
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) oznámit výboru nebo správní firmě adresu a počty osob, které budou mít v bytě domácnost do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn těchto údajů, uvedených v tomto oznámení,

- e) v případě dlouhodobější nepřítomnosti vlastníka nebo v případě pronájmu bytu vlastníkem sdělit výboru kontaktní osobu (včetně telefonního kontaktu a e-mailové adresy), která je oprávněná zajistit přístup do bytu včetně souvisejícího příslušenství bytu,
- f) hradit příspěvky na správu domu a pozemku,
- g) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a zároveň plnit povinnost přispívat na správu domu a pozemku,
- h) hradit náklady, které společenství vlastníků se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vlastníků vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
- i) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- j) umožnit, po předchozím vyzvání, přístup do jednotky v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody a odpadů) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijný stav, činí se vyzvání nejméně tři dny předem, kdy má být umožněn vstup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku,
- l) předložit výboru stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo zasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván výborem. Kde to stanoví zákon, provádět opravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- m) dodržovat o nedělích a svátcích klid po celý den a zdržet se jakékoliv činnosti, která by obtěžovala jiné vlastníky nebo zasahovala do jejich práv kromě případů, kdy ostatní vlastníci dají souhlas,
- n) odstranit neprodleně na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu, pozemku způsobil sám nebo ty osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu,
- o) upozorňovat neprodleně orgány společenství vlastníků nebo správní firmu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
- p) respektovat, že na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,
- q) ručit za případné dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech,
- r) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Článek 6

Orgány společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství vlastníků,
- 2) Délka funkčního období volených orgánů je pět (5) let. Opakované členství v orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává výbor funkci do zvolení nového orgánu, nejdéle však 3 měsíce.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení statutárnímu orgánu společenství vlastníků.

- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákona a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.
- 7) Členem voleného orgánu 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.
- 8) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, je povinen ji vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak jde o nedbalost.
- 9) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.

Článek 7

Shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní ednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou nejpozději 15 dnů před termínem shromáždění a zároveň se pozvánka vyvěsí ve společných prostorech domu. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) Pozvánky jsou rozesílány elektronickou poštou včetně podkladů k jednání shromáždění vlastníků.
- 5) Člen společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen. Plná moc musí být předložena výboru před zahájením shromáždění.
- 6) Do působnosti shromáždění náleží:
 - 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) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
 - e) schválení účetní závěrky,
 - f) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - g) stanovení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se příspěvky podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,

- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu,
 - k) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných prostor v domu,
 - l) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovního řádu), rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků, po schválení účetní závěrky,
 - m) rozhodování o:
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. změně podlahové plochy bytu,
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. změně podílu jednotek na společných částech,
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7. opravě nebo stavební úpravě společných částí domu
 - 8. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,
 - n) udělování předchozího souhlasu k:
 - 1. nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2. nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000 Kč nebo stanovenou shromážděním,
 - 3. uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce na úvěry společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - o) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí
- 7) Shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků řídí shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Po ověření, zda je shromáždění schopno se usnášet, zajistí volbu zapisovatele.
 - 8) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů společenství vlastníků.
 - 9) Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předsedající počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů přijetí usnesení.
 - 10) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající a je uschován u předsedy výboru.
 - 11) Zápis je rozesílán členům společenství elektronicky

Článek 8

Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech domu.
- 2) Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve spoluvlastnictví), se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou hlasovat samostatně, i když jsou přítomni.
- 4) Prezenční listinu účastníků shromáždění výbor předloží v členění po jednotkách.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků je potřeba k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov
 - b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek
- 7) Souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek je potřeba k přijetí usnesení o:
 - a) zvolení členů výboru společenství vlastníků
 - b) rekonstrukci, stavebních úprav a modernizaci společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů.
- 8) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek související se změnou podílu na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce, mimo zasedání.
- 2) O tomto způsobu hlasování může rozhodnout výbor i v záležitostech, kdy není racionální svolávat shromáždění.
- 3) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí 30 dnů, do kdy se má vlastník písemně vyjádřit.
- 4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek 10

Výbor společenství vlastníků

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství vlastníků, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má tři (3) členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.

- 4) Výbor volí a odvolává svého předsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (shromáždění). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 6) Výbor společenství vlastníků plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
 - a) svolává shromáždění vlastníků jednotek, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění, zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu,
 - b) oznamuje v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení,
 - d) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
 - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména zajištění oprav, pojištění domu a dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a nájmu společných částí domu,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - g) vede seznam členů společenství vlastníků,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
 - j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiným povinnostem plynoucích z platných právních předpisů,
 - k) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku,
 - l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, nebo určenou rozhodnutím shromáždění,
 - n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy,
 - o) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
 - p) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
 - q) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - r) odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku

- 7) Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a jeho důvody anebo jeho odchylný názor.
- 8) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- 9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Předseda svolává výbor písemnou pozvánkou doručenou všem jeho členům nejméně 5 dní před jeho jednáním. Oznámi-li členové výboru e-mailovou adresu, může být pozvánka zaslána na tuto emailovou adresu. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda. Jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.
- 10) Nepostupuje-li předseda podle odstavce 9) tohoto článku, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
- 11) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopii zápisu obdrží každý člen výboru, zápis může být členům výboru zaslán elektronicky.

Článek 11

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

- 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 podle odstavce 1) se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technického zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, výtahů, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - d) pojištění domu,
 - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
 - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - i) vedení seznamu členů společenství,
 - j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- 3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
- 4) Při uplatňování oprávnění společenství vlastníků a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství vlastníků tak, aby co

nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.

- 5) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajištění některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.

B – Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí domu, včetně případného Domovního řádu.
- 2) Vlastník jednotky je povinen zdržet se umísťování jakýchkoliv předmětů ve společných částech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině, větrání jednotky do společných vnitřních prostor domu.
- 3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, která bydlí nebo jsou na návštěvě v jednotce vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vlastníků vydán usnesením shromáždění, které určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí.
- 5) Vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků jednotek, při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu od 9:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý vlastník jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství vlastníků k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství vlastníků postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.

Článek 12

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb pro určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
- 3) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:

- a) vlastní činnost společenství na roční období,
 - b) opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
 - c) opravy většího rozsahu, případě rekonstrukce nebo modernizace a stavební úpravy s ohledem na technický stav domu, které se mohou v delším časovém horizontu předpokládat.
- 4) Rozpočet nákladů pod odst. 3 písm. a) a 3 b) se stanoví na roční období.
 - 5) Rozpočet nákladů uvedených pod odst. 3 písm. c) se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
 - 6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Výše měsíčních příspěvků vlastníkům jednotek se stanoví z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
- 3) Na každou jednotku se příspěvky určené na odměňování členů orgánů společenství, na vedení účetnictví a podobné náklady spojené s vlastní správní činností, např. náklady na správní firmu, poskytování právních služeb, vedení bankovních účtů, poštovné apod. rozvrhnou ve stejné výši.
- 4) O výši měsíčních příspěvků rozhoduje shromáždění vlastníků. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvků platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 6) Nevýčerpaný zůstatek poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypřádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Příspěvky na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek na účet společenství do 25. dne v kalendářním měsíci.
- 8) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypřádát.
- 9) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- 10) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, může být vlastníkově jednotky uloženo zaplatit úrok z prodlení, ve výši stanovené nařízením vlády.

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) odvoz komunálního odpadu
 - c) osvětlení společných prostor v domě
 - d) úklid společných prostor v domě
 - e) provoz výtahu
 - f) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění vlastníků.

- 3) O výši měsíčních záloh na jednotlivé služby rozhoduje shromáždění vlastníků. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše záloh na jednotlivé služby platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 4) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby na účet společenství nejpozději do 25. dne v kalendářním měsíci. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 5) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li k rozhodnutí společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) náklady uvedené v odst. 1, písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) náklady uvedené v odst. 1, písm. b) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
 - c) náklady uvedené v odst. 1, písm. b) – e) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - d) náklady uvedené v odst. 1, písm. f) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 6) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiným osobám, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 7) Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 8) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 9) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do třech měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 11) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky na jeho náklad pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

D. Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek.
- 2) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, může být vlastníkovu jednotky uloženo zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý započatý den.

Článek 13

Závěrečná ustanovení stanov

- 1) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 214-302).
- 2) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.
- 3) Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 30. 11 2016.
- 4) Tyto stanovy nahrazují stanovy ze dne 16. 10. 2013.