

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Zlonická 703/2

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I

#### Základní ustanovení

**1.1** Společenství vlastníků Zlonická 703/2, IČ: 275 70 169, (dále jen "společenství") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č. p. 703 (dále jen „dům“) stojícího na pozemku parc. č. 600/140 (dále jen „pozemek“) a pozemků věcně příslušných k domu dle prohlášení vlastníka domu č. p. 703 o vymezení jednotek v budově ze dne 9.11.2005, a to parc. č. 600/259, 600/243, 600/241, 600/240, 600/238, 600/235, 600/233, 600/129 (dále jen „věcně příslušné pozemky“), vše v katastrálním území Letňany, obec Praha, okres Hlavní město Praha (pozemek a věcně příslušné pozemky společně dále jen „pozemky“).

### Čl. II

#### Název a sídlo společenství

**2.1** Názevem společenství je Společenství vlastníků Zlonická 703/2.

**2.2** Sídlo společenství je na adrese Zlonická 703/2, 190 00 Praha 9.

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### Čl. III

#### Správa domu a pozemků a další činnosti

**3.1** Správou domu a pozemků se rozumí zajišťování činností vymezených právním předpisem<sup>1</sup>, zejména:

- a) provozu domu a pozemků,
- b) údržby a oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, údržba pozemků,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

**3.2** V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,

---

<sup>1</sup> Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- e) údržbě pozemků.

**3.3** Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3.1 a 3.2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

**3.4** Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemků"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány podle písmene a),
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemků a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.

**3.5** Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

**3.6** Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

**3.7** V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

## **Čl. IV**

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

**4.1** V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

**4.2** Smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti v souvislosti se správou domu a pozemků, a změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.

## **ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. V Vznik členství**

**5.1** Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky. Členy ve společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a)** dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
- b)** dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

**5.2** Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

**5.3** Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. K výkonu práv vlastníka zmocní společného zástupce, který své zmocnění prokazuje písemnou plnou mocí (neplatí pro manžele).

**5.4** Seznam členů společenství vede výbor společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu a e-mailové adresy též adresa korespondenční pro účely doručování a váha hlasu při hlasování na shromáždění.

### **Čl. VI Práva a povinnosti člena společenství**

**6.1** Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo:

- a)** účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b)** účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, případně se při účasti na tomto jednání a při hlasování nechat zastoupit na základě písemné plné moci jinou fyzickou osobou, přičemž podpis na plné moci nemusí být ověřen,
- c)** volit a být volen do orgánů společenství,
- d)** předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e)** obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f)** nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění a výboru, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

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

- a)** dodržovat tyto stanovky a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b)** dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí domu a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil vstup do bytu, neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných

částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,

- c) hradit vždy do 20. dne v daném měsíci stanovené příspěvky na správu domu a pozemků,
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek ani neohrozil, neměnil nebo nepoškodil společné části,
- g) udržovat byt v nezávadném stavu, nenarušovat dobrý vzhled domu a 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; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání (např. balkony, terasy),
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po předchozím písemném vyzvání, které bylo učiněno alespoň 3 dny předem, přístup do jednotky podle § 1182 občanského zákoníku nebo pokud to nezbytně vyžadují úpravy (např. rekonstrukce schválená shromážděním), opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejdeli o havarijní či obdobný stav vyžadující okamžitý zásah (požár apod.),
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru převod či přechod vlastnictví jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývajícího vlastníka jednotky) společně s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu vlastníků jednotek podle čl. V odst. 5.4 a pro potřeby správy domu a neprodleně vyrovnat veškeré závazky vůči společenství; neuhradí-li převádějící člen společenství své závazky vůči společenství, přechází tato povinnost na člena nabývajícího,
- k) oznámit bez zbytečného odkladu počet osob, které budou mít v jeho bytě domácnost nebo které v něm bydlí více než tři měsíce v roce, a změny v tomto počtu; přenechal-li byt k užívání jiné osobě, oznámí také jméno a adresu této osoby,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

## Čl. VII

### Zánik členství ve společenství

7.1 Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.

7.2 Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

## ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. VIII

#### Společná ustanovení

8.1 Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,

- b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
- c) revizor,
- d) kontrolní komise.

**8.2** Výbor je volený orgán společenství. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

**8.3** Funkční období členů výboru je pětileté; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Skončí-li funkční období člena výboru, zůstává členem do té doby, než shromáždění zvolí nového člena, ledaže prohlásí, že o pokračování funkce nemá zájem.

**8.4** Člen výboru může být volen opětovně.

**8.5** Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

**8.6** Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit, a to prohlášením došlým společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

**8.7** Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 8.2 až 8.6 obdobně, přičemž při nastoupení na místo člena orgánu se funkční období řídí funkčním obdobím původního člena. Náhradník rovněž nastupuje na místo člena výboru, který nepokračuje ve funkci podle odstavce 8.3 poslední věty, a to do zvolení nového řádného člena.

**8.8** Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

**8.9** Odstavce 8.2 až 8.7 se obdobně použijí na revizora nebo kontrolní komisi.

## **Čl. IX** **Shromáždění**

**9.1** Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

**9.2** Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek (nebo jejich zástupců), kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů.

**9.3** Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout, zda shromáždění proběhne formou schůze s osobní účastí či formou mimo zasedání, tj. per rollam dle čl. XI, obě formy mají stejnou právní sílu. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. I toto shromáždění svolané na podnět vlastníků jednotek může proběhnout per rollam, pokud o této formě rozhodne statutární orgán a pokud vlastníci podávající podnět netrvalí na schůzi s osobní účastí.

**9.4** Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit, a to vyvěšením na domovní vývěsce společenství v domě a na internetových stránkách společenství. V případě většího rozsahu podkladů postačí vyvěšení na internetových stránkách.

**9.5** Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) změně stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) rozhodování o:
  1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  2. opravě nebo údržbě společné části nebo stavební úpravě, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím předpisem, s výjimkou oprav způsobených havárií,
- f) udělování předchozího souhlasu:
  1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi;
  3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků (správce), i rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**9.6** Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí e-mailem všem vlastníkům jednotek na e-mailové adresy, které vlastníci oznámili statutárnímu orgánu společenství pro doručování (tzv. verifikovaný e-mail), a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a na internetových stránkách společenství, pokud společenství tyto stránky má. Vlastník může výboru oznámit, že požaduje doručení pozvánky na jím udanou korespondenční adresu, v takovém případě se tomuto vlastníku pozvánka doručuje na tuto adresu, a to na náklady tohoto vlastníka.

**9.7** Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Každý člen společenství se může na shromáždění nechat zastoupit osobou plně svéprávnou, a to na základě písemné plné moci.

**9.8** Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 9.3, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

**9.9** 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.

**9.10** Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odst. 9.5 písm. f) bod 4.

**9.11** Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o

průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

**9.12** Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

**9.13** Nebylo-li řádně svolané shromáždění usnášeníschopné, připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění se svolává obdobně jako shromáždění řádné, a to do 15 dnů ode dne, kdy se mělo konat řádné shromáždění.

## **Čl. X** **Výbor**

**10.1** Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

**10.2** Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

**10.3** Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

**10.4** Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

**10.5** Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Člen výboru se nemůže při hlasování nechat zastoupit. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

**10.6** Výbor jako výkonný orgán společenství zejména.

- a)** zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b)** rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c)** odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d)** připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků 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 pozemků,
- e)** předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f)** zajišťuje řádné vedení písemností společenství a seznamu členů společenství,
- g)** sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
- h)** zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

**10.7** Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní, nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.

## **Čl. XI**

### **Rozhodnutí mimo zasedání – per rollam**

**11.1** 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.

**11.2.** Mimo zasedání lze rozhodovat i ve všech dalších záležitostech, které jsou v působnosti shromáždění, jestliže rozhodnutí nesnese odkladu do dalšího řádného zasedání nebo jestliže o této formě rozhodování rozhodne statutární orgán.

**11.3** Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě a formě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Není-li v návrhu uvedena delší lhůta, platí, že lhůta činí patnáct dní.

**11.4** K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující úplné znění návrhu rozhodnutí. Vyjádření vlastníka jednotky zašle na adresu společenství nebo jej vloží do schránky společenství v domě anebo jej předá kterémukoli členu výboru. Platně hlasovat lze i elektronickou formou, kterou určí statutární orgán, případně kombinací obou forem dle rozhodnutí statutárního orgánu.

**11.5** 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. Oznámení se činí na domovní vývěsce společenství a na e-mailovou adresu vlastníka (případně na adresu, na niž se zasílá pozvánka na schůzi shromáždění).

**11.6** Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li zákon jinak.

## **Čl. XII**

### **Kontrolní komise nebo revizor**

**12.1** Kontrolní komise nebo revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo revizor jsou oprávněni nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise nebo revizor odpovídají pouze shromáždění a jsou nezávislí na ostatních orgánech společenství.

**12.2** Členy kontrolní komise nebo revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Revizorem je jedna osoba. Kontrolní komise má tři členy.



### **12.3 Kontrolní komise nebo revizor v rámci své působnosti zejména**

- a)** kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami,
- b)** vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c)** podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d)** může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e)** účastní se jednání výboru.

**12.4** Orgán revizora se zřizuje pouze v případě, že se nepodaří zvolit kontrolní komisi. V případě, že ani funkce revizora nebude obsazena, ustanovení tohoto článku se po tu dobu nepoužijí. V případech podle první i druhé věty musí být na program příští řádné schůze shromáždění zařazen bod volby členů kontrolní komise.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKŮ A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

#### **Čl. XIII**

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

**13.1** Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemků ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu, není-li určeno v prohlášení jinak. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

**13.2** Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nestanoví-li shromáždění jinak.

**13.3** Druhy a rozsah služeb, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky se určí na základě rozhodnutí shromáždění. K rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků jednotek.

**13.4** Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v termínech stanovených statutárním orgánem nejpozději vždy do 20. dne každého měsíce na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. Veškeré platby členů ve prospěch společenství a platby společenství ve prospěch členů budou prováděny pouze bezhotovostně.

**13.5** Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 (šesti) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Reklamací vyúčtování je vlastník oprávněn uplatnit do 21 dnů od doručení nebo zpřístupnění vyúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30 dnů od uplynutí lhůty na reklamaci nebo od jejího vyřízení, nejpozději do 9 (devíti) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Přeplatky budou automaticky vyplaceny na účet, ze kterého vlastník platí zálohy, nesdělí-li vlastník výboru v reklamační lhůtě dle předchozí věty jinak. Vyúčtování se přednostně doručuje prostředkem elektronické komunikace (čl. 13.9). Pokud tento způsob není možný nebo ho vlastník odmítne, bude vyúčtování doručeno doporučenou poštou na poslední známou adresu vlastníka, a to na náklady tohoto vlastníka

**13.6** Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní

závěrky.

**13.7** Zálohy na náklady na služby dodávané do jednotky se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. V počátečním období se zálohy stanoví u dodávky vody a odvádění odpadních vod dle odhadované spotřeby podle počtu osob užívajících jednotku a u dodávky tepla a teplé vody podle odhadované spotřeby dle podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru.

**13.8** Pokud statutární orgán nerozhodne o změně výše záloh na správu a služby pro daný kalendářní rok, platí výše zálohových příspěvků platná v období předcházejícího kalendářního roku. Statutární orgán má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

**13.9.** Pokud osoba, která vede pro společenství účetnictví, umožňuje elektronickou komunikaci se společenstvím a jeho orgány, případně s jednotlivými vlastníky, stanovují se zálohy a provádí se vyúčtování přednostně touto cestou, nerozhodne-li výbor v jednotlivých odůvodněných případech jinak.

#### **Článek XIV Pravidla užívání společných částí**

**14.1** Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat pravidla užívání společných částí stanovená v těchto stanovách a jsou povinni zajistit jejich dodržování ze strany osob, kterým umožní užívat svou jednotku. Další pravidla užívání společných částí může stanovit shromáždění vlastníků svým usnesením.

**14.2** Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány, a to způsobem, který neomezuje ani neohrožuje jejich ostatní uživatele. Vlastníci nejsou oprávněni žádným způsobem měnit společné části bez souhlasu shromáždění.

**14.3** Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek. V době od 20. (dvacáté) hodiny do 8. (osmé) hodiny (od pondělí do soboty) a v neděli a o státních svátcích po celý den jsou vlastníci jednotek povinni se zdržet vytváření nadměrného hluku, používání hlučných přístrojů (pračky, sušičky, mlýnky, mixéry apod.), hry na hudební nástroje atp. Stavební práce v jednotkách, které působí nadměrný hluk (vrtání, sekání apod.) je možné provádět pouze mimo uvedené hodiny. Budou-li tyto práce trvat delší dobu, je vlastník povinen provádění a rozsah těchto prací alespoň tři týdny předem oznámit výboru a strpět na základě předchozí výzvy ověření, zda práce neohrožují, nepoškozují nebo podstatně nemění společné části. Výbor je povinen o oznámeném záměru vlastníka informovat ostatní vlastníky prostřednictvím domovní vývěsky a internetových stránek společenství. Vlastníci mohou k tomuto záměru vznést připomínky a požadavky, ke kterým je oznamující povinen v rámci svých možností přihlédnout.

**14.4** Společné části, které nejsou určeny k výlučnému užívání, zejména pak únikové cesty musí být volné/průchodné. Hlavní uzávěry médií musí být neustále přístupné a označené dle platných právních předpisů. Vlastníci jednotek jsou povinni zdržet se umístování věcí nepatřících k vybavení domu ve společných částech a jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné, a aby věci uložené v nebytových prostorech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců. V případě umístění a odložení věcí ve společných částech domu bez souhlasu správce domu, zejména věcí, které mohou způsobit škody na majetku nebo zdraví, je správce oprávněn tyto věci bez náhrady odstranit na náklady jejich vlastníka.

**14.5** Ve všech společných částech domu včetně balkonů a teras a v garážích platí zákaz užívání

otevřeného ohně a zákaz kouření.

**14.6** V garážích se z důvodu zajištění požární bezpečnosti stavby zakazuje vjezd a parkování všech jednostopých a víceetapových motorových vozidel na elektrický pohon, která využívají ke skladování pohonné energie lithium-iontový akumulátor, pevný akumulátor, palivový článok a podobně, tedy zejména elektromobilů, elektrocyklů, elektrokol, elektrokoloběžek (EV), plug-in hybridních elektromobilů (PHEV) a podobných jejich současných i budoucích ekvivalentů včetně jejich nabíjení a dobíjení. Stejně tak se zakazuje vjezd a parkování všech jednostopých a víceetapových motorových vozidel, která používají pro svůj pohon jako palivo zkapalněný ropný plyn (LPG), stlačený zemní plyn (CNG/LNG), alternativní biopaliva (Metanol apod.) a podobných jejich současných i budoucích ekvivalentů.

**14.7** Pro zabezpečení domu a majetku vlastníků jednotek je povinností všech vlastníků jednotek vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.

**14.8** Umožnit vstup do domu mohou vlastníci jednotek pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí, dále osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům).

**14.9** V případě, že v jednotce je chováno zvíře, je vlastník povinen zajistit, aby chov nepřiměřeně neobtěžoval ostatní vlastníky a uživatele jednotek, zejména hlukem, zápachem nebo znečišťováním domu či jeho okolí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí (např. úklid nebo výmalba), nahradí vlastník tyto náklady společenství.

## **ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. XV**

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

**15.1** Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, 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.

**15.2** Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 15.1.

**15.3** Nabude-li společenství věci, např. 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, kterým je správa domu a pozemků. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

**15.4** Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

**15.5** Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

**15.6** Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

## **ČÁST SEDMÁ** **Závěrečná ustanovení**

### **Čl. XVI**

**16.1** Záležitosti, neupravené těmito stanovami se řídí občanský zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.

**16.2** Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty upravuje v době přijetí těchto stanov zákon č. 67/2013 Sb.

**16.3** Způsob výpočtu podlahové plochy bytu, které části domu jsou společné a podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu stanoví v době přijetí těchto stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku.

**16.4** Co je v těchto stanovách stanoveno pro byt, platí obdobně i pro nebytový prostor.

**16.5** Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s kogentními ustanoveními obecně závazných právních předpisů, platí ustanovení těchto předpisů.

**16.6** Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

**16.7** Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 1.11.2023 a téhož dne nabyly účinnosti. V plném rozsahu nahrazují stanovy, které byly přijaty shromážděním dne 19.11.2015.