

## STANOVY

### Společenství vlastníků jednotek Malenická 1785 - 7, Praha 4

/dále jen společenství/

přijaté dne 14.12. 2016

a nahrazující v plném rozsahu stanovy společenství ze dne 6.6. 2013

**Úplné znění stanov přijaté dne 14.12 2016 na shromáždění vlastníků jednotek,  
jakožto změna předchozích stanov provedená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb.:**

### Článek 1

#### Základní údaje společenství

- 1.1. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Malenická 1785 - 7, Praha 4**
- 1.2. Sídlo společenství: Malenická 1786/3, Chodov, 148 00 Praha 4
- 1.3. IČO společenství: 01860950
- 1.4. Zápis v rejstříku: spisová značka S 14786 vedená u Městského soudu v Praze
- 1.5. Účel společenství: Společenství je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy společných částí domu č.p. 1785, 1786, 1787 (na parc.č. 397/30, 397/31, 397/32) a pozemků parc.č. 397/30, 397/31, 397/32, k.ú. Chodov, obec hl.m. Praha.
- 1.6. Vznik společenství: Společenství vzniklo dne 5.3.2013 dle zák.č. 72/1994 Sb.

### Článek 2

#### Právní poměry společenství a členství ve společenství

- 2.1. Společenství je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy společných částí nemovité věci, ve které vzniklo vlastnictví jednotek dle zák.č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Při naplňování svého účelu a v dalších případech stanovených zákonem je způsobilé nabyvat práva a zavazovat se k povinnostem. Předmětem činnosti společenství je naplňování jeho účelu.
- 2.2. Správa společných částí nemovité věci (dále jen správa) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa 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. Podrobnější vymezení správy je obsaženo v Článku 3 těchto stanov.
- 2.3. Společenství může nabyvat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy. Nabude-li takový majetek, spravuje jej rovněž na základě těchto stanov.
- 2.4. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2.5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2.6. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 2.7. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
- 2.8. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, může společenství vlastníky jednotek zastupovat při uplatňování těchto práv.
- 2.9. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s nabytím nebo pozbytím vlastnického práva k jednotce.
- 2.10. Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů společenství. Seznam členů společenství obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, adresu trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvedou se údaje u každého spoluvlastníka či manžela. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení osoby zmocněné zastupovat tuto právnickou osobu při výkonu jejích práv a povinností člena společenství.

### Článek 3

#### Správa

- 3.1. Z hlediska provozního a technického se správou rozumí zejména:
  - 3.1.1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí,
  - 3.1.2. 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,

- 3.1.3. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, 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,
- 3.1.4. údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemcích.
- 3.2. Z hlediska správních činností se správou rozumí zejména:
- 3.2.1. 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
- 3.2.2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků na správu, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- 3.2.3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání a účetních závěrek, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
- 3.2.4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami,
- 3.2.5. 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, a to včetně jejich pronájmu.
- 3.3. Pro plnění týkající se činností uvedených v odst. 3.1. a 3.2. je společenství oprávněno uzavírat příslušné smlouvy s třetími osobami.

## Článek 4

### Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

#### 4.1. Práva a povinnosti ve vztahu ke společenství

4.1.1. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to písemně společenství, a to včetně své aktuální doručovací adresy, čísla bankovního účtu a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost. Oznámení je nutno učinit ve lhůtě jednoho měsíce od nabytí jednotky. To samé platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

4.1.2. Vlastník jednotky oznámí společenství písemně do patnácti dnů změny v počtu osob, které v jednotce bydlí po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby a uvede zda právním důvodem tohoto užívání je nájem či nikoliv. Pokud vlastník jednotky přenechává svojí jednotku do užívání různým třetím osobám na dobu kratší než tři měsíce v jednom kalendářním roce, ale součet dní, kdy je jednotka těmito různými osobami užívána, převyšuje 90 dní v jednom kalendářním roce, platí ustanovení tohoto odstavce (věty první a druhé) rovněž.

4.1.3. Požádá-li o to písemně vlastník jednotky, sdělí mu společenství do třiceti dnů jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Sdělení se provede rovněž písemně.

4.1.4. Vlastník jednotky je povinen platit na účet společenství příspěvky na správu, a to v pravidelných opakujících se měsíčních platbách, jejichž výše, připadající na každou jednotku, bude rozpočítána statutárním orgánem společenství na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu společenství o tvorbě rozpočtu společenství. Pro případ prodlení s platbou se určuje úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.1.5. Vlastník jednotky je povinen platit na účet společenství nebo prostřednictvím služby SIPO zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním jednotky, jejichž poskytovatelem je společenství (dále jen služby). Těmito službami se rozumí i vše, co je dodáváno a poskytováno do společných částí domu v souvislosti s jejich užíváním vlastníky jednotek (zejména osvětlení, úklid, provoz výtahu). Zálohy se platí měsíčně a jejich výši určí nejvyšší orgán společenství. Není-li však rozhodnutí o výši záloh nejvyšším orgánem přijato, určí jejich výši statutární orgán společenství jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, a pokud jde o zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod, vypočítá měsíční zálohu statutární orgán společenství z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Společenství je povinno provést řádné vyúčtování zaplacených záloh a odeslat je vlastníkovi jednotky nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období. Účtovacím obdobím pro poskytování služeb je kalendářní rok. Pro případ prodlení s peněžitým plněním dle tohoto odstavce se určuje úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pro případ prodlení s nepeněžitým plněním dle tohoto odstavce a dle odstavce 4.1.1. a 4.1.2. se určuje pokuta ve výši 50 Kč za každý den zaviněného prodlení. Společenství může rozhodnout, že vlastník jednotky, který bude platbu provádět prostřednictvím služby SIPO, bude mít právo na slevu z platby ve výši schválené společenstvím.

4.1.6. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak společné části spravuje. Za tím účelem může vlastník jednotky společenství písemně požádat o nahlédnutí do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Nahlédnutí se provede za přítomnosti statutárního orgánu společenství, a to na písemnou výzvu tohoto orgánu obsahující čas a místo nahlížení. Tuto výzvu musí statutární orgán učinit nejpozději do patnácti dnů od doručení žádosti vlastníka jednotky. Místo a čas nahlížení musí být určeny tak, aby vlastníka jednotky ani statutární orgán bezdůvodně a nepřiměřeně neomezovaly a nečinily mu nepřiměřeně potíže. Pořizování kopií vlastními prostředky vlastníka jednotky je dovoleno. Žádost o nahlédnutí do stejné písemnosti lze opakovat po dvou měsících.

4.1.7. Požádá-li vlastník jednotky, v souvislosti s jejím převodem, společenství o potvrzení o dlužích, které přecházejí při převodu jednotky na jejího nabyvatele, je společenství povinno takové potvrzení vystavit a předat žadateli do sedmi dnů od doručení výzvy. Výzva i potvrzení musí být v písemné formě.

#### 4.2. Práva a povinnosti související s užíváním jednotky

4.2.1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku tak, jak je vymezena v prohlášení vlastníka, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu, zejména, nikoliv však výlučně, narušit statiku domu nebo vedení rozvodů vody, tepla, odpadu a větrání, včetně těch co procházejí jednotkou.

4.2.2. Vlastník jednotky je povinen udržovat svoji jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

4.2.3. Vlastník jednotky je povinen zamýšlené stavební práce ve své jednotce, kterými by došlo, byť jen k dočasnému zhoršení podmínek v domě (hluk, prach, omezení prostoru ve společných částech domu) oznámit společenství nejméně 10 dní před zahájením takových prací, a to písemně na vývěsku v domě a do poštovní schránky společenství. Stavební práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny, v době mezi 8.00 a 17.00 hodinou. Znečištění společných částí domu a pozemků způsobené stavebními pracemi je vlastník jednotky povinen odstranit neprodleně, nejpozději do konce dne, ve kterém vznikly. Nesplní-li vlastník tuto povinnost ani po dodatečné výzvě společenství, je společenství oprávněno zajistit úklid prostřednictvím třetí osoby a náklady přeúčtovat vlastníkovu jednotky; stejně tak se postupuje při poškození společných prostor v důsledku stavební činnosti.

4.2.4. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní do ní statutárnímu orgánu společenství přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. Statutární orgán je povinen za tímto účelem vyzvat vlastníka jednotky písemně ve lhůtě alespoň tři dny před požadovaným termínem zpřístupnění. Výzva musí obsahovat datum a čas požadovaného zpřístupnění jednotky. Statutární orgán je oprávněn provést prohlídku v doprovodu dalších odborných osob.

4.2.5. Po každé stavební úpravě jednotky je vlastník jednotky povinen předat statutárnímu orgánu společenství dokumentaci skutečného provedení stavby, a to nejpozději do 30 dnů od dokončení stavební úpravy.

4.2.6. Vlastník jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit společenstvím pověřené osobě přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, včetně provedení odečtu naměřených hodnot. Výzva se provede stejně jako v odstavci 4.2.4.

4.2.7. Provádí-li vlastník jednotky úpravu na části jednotky, která je viditelná i zvenčí (ze společných částí domu nebo zvnějšku domu), je povinen zvolit následující provedení:

4.2.7.1. Dveře do jednotky z chodby domu musí být v provedení přiměřeném okolním dveřím. Záručně těchto dveří musí být v barvě přiměřeně hnědé.

4.2.7.2. Případné zasklení lodžii musí být provedeno syst. OPTIMI, rámy v barvě RAL:1000.

4.2.8. Vlastník jednotky je povinen užívat jednotku v souladu s jejím stavebně technickým určením (kolaudací).

4.2.9. Vlastník jednotky je povinen zabezpečit, aby věci uložené v jednotce a jejím příslušenství, ve sklepech a sklepních kójkách, nebyly příčinou šíření hmyzu, mikroorganismů, hlodavců, zápachu či jiných možných zdrojů ohrožujících zdravotní a hygienické podmínky ve společných částech domu a na pozemcích. Vlastník jednotky je povinen kdykoliv umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, jsou-li umístěny uvnitř jeho jednotky či jejího příslušenství, sklepa či sklepní kóje. Vlastník jednotky je povinen zabezpečit, aby v jednotce, jejím příslušenství, sklepech a sklepních kójkách nebyly ukládány látky vznětlivé, vysoce hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné.

4.2.10. Vlastník jednotky je povinen na své náklady mít a udržovat poštovní schránku pro příjem listovních zásilek umístěnou v přízemí v prostorách k tomu určených a udržovat ji řádně označenou.

4.2.11. Vlastník jednotky je povinen zdržet se užívání lodžii nepřiměřeným způsobem, tak, aby neobtěžoval ostatní obyvatelé domu.

#### 4.3. Práva a povinnosti z užívání a správy společných částí

4.3.1. Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Přístup do společných částí domu nelze vlastníkovu jednotky jakkoli prostorově ani časově omezit, s výjimkou společných částí uvedených v odstavci 7.2.6.

4.3.2. Vlastník jednotky je povinen dodržovat veškeré pokyny, návody a instrukce pro používání technických zařízení a vybavení domu (zejména výtahu, zamykání, otvírání a zavírání vstupních dveří do domu apod.), které zná a nebo musel znát. Totéž je povinen zajistit u osob, které jsou ve společných částech domu či na pozemcích přítomny s jeho souhlasem, nebo kterým vstup umožnil.

4.3.3. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí nemovité věci, o nichž bylo řádně rozhodnuto a jsou-li prováděny uvnitř jednotky, umožní do ní přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem společenství. Výzva se provede stejně jako v odstavci 4.2.4.

4.3.4. Vlastník jednotky je povinen odstranit na svůj náklad veškeré závady a poškození, které způsobil na společných částech nemovité věci nebo i na jiných jednotkách sám, nebo které způsobil osoby, kterým umožnil vstup do domu.

4.3.5. Vlastník jednotky není oprávněn bez rozhodnutí společenství provádět jakékoliv zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř jednotky nebo jsou přístupné pouze z jednotky. Ustanovení zákona o změně prohlášení vlastníka tímto nejsou jakkoli dotčena.

4.3.6. Pro zabezpečení společných částí domu 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. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí.

4.3.7. V případě držení nebo chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemcích, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných.

4.3.8. Každý vlastník jednotky je oprávněn obdržet od společenství 2 ks čipů k otírání vstupních dveří od domu a dále 1 ks na každou osobu, kterou nahlásí jako člena domácnosti. Za každý čip je vlastník jednotky povinen uhradit společenství 100,-Kč, jakožto zálohu, vratnou v případě navrácení nepoškozeného čipu.

#### 4.4. Ostatní práva a povinnosti

4.4.1. Stanovy jsou závazné pro každého vlastníka jednotky. Vlastník jednotky je povinen řídit se těmito stanovami po celou dobu trvání vlastnictví jednotky. Je nerozhodné, zda s těmito stanovami projevil výslovný souhlas či nikoliv, či pokud s nimi projevil nesouhlas. Stejně tak je vlastník jednotky povinen zajistit dodržování stanov osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.

4.4.2. Vznikem vlastnictví jednotky se její vlastník vůči společenství zavazuje chovat čestně a nepoškozovat ho. Vlastník jednotky nesmí zneužívat své hlasovací právo k újmě celku. Tím není dotčeno jeho právo na odlišný názor a stanovisko, pokud budou vyjadřovat jeho oprávněný, rozumný a spravedlivý zájem.

4.4.3. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, uskutečňuje vlastník jednotky svá práva vůči společenství prostřednictvím statutárního orgánu společenství a v době zasedání nejvyššího orgánu společenství prostřednictvím předsedy zasedání.

4.4.4. Společenství nesmí žádného vlastníka jednotky bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy.

4.4.5. Každý vlastník jednotky má právo účastnit se zasedání nejvyššího orgánu společenství, a to buď osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci doručené statutárnímu orgánu společenství nebo předsedovi zasedání. Stejně tak je oprávněn se účastnit rozhodování nejvyššího orgánu společenství mimo jeho zasedání (per rollam).

4.4.6. Každý vlastník jednotky má právo volit do volených orgánů společenství a rovněž být do nich sám zvolen, splňuje-li podmínky zákona a těchto stanov.

4.4.7. Každý vlastník jednotky má právo navrhopvat body k projednání a rozhodnutí nejvyšším orgánem společenství. Jde-li však o takový bod, který nebyl obsažen v pozvánce na zasedání nejvyššího orgánu, lze jej na tomto zasedání projednat a rozhodnout pouze za účasti a za souhlasu všech vlastníků jednotek.

4.4.8. Každý vlastník jednotky je oprávněn nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci a na nákladech na služby. Nahlížení se provede obdobně jako dle odstavce 4.1.6.

4.4.9. Každý vlastník jednotky ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4.4.10. Při změně vlastnického práva k jednotce nemá předchozí vlastník nárok na vypořádání zaplacených příspěvků na správu a na vyúčtování zaplacených záloh na úhradu služeb ke dni změny vlastnického práva.

4.4.11. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, jsou spoluvlastníci nebo manželé povinni zmocnit jednoho jejich společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči společenství. Zmocnění bude provedeno písemnou plnou mocí, která musí být doručena statutárnímu orgánu společenství. Zmocnění nelze měnit v době mezi zjišťováním usnášenischopnosti před hlasováním nejvyššího orgánu a tímto hlasováním.

4.4.12. Vlastník jednotky je povinen strpět prodej své jednotky nařízený pravomocným rozhodnutím soudu z důvodu, že porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. Návrh na takové rozhodnutí soudu je oprávněno podat společenství nebo jakýkoliv dotčený vlastník jednotky v domě.

## Článek 5 Nejvyšší orgán společenství

### 5.1. Shromáždění vlastníků jednotek

5.1.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění). Shromáždění tvoří všichni aktuální vlastníci jednotek.

5.1.2. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) schválení dohody o změně prohlášení vlastníka v souladu s § 1169 občanského zákoníku, pokud tato dohoda není uzavřena všemi vlastníky jednotek,
- c) volba a odvolání členů statutárního orgánu (výboru) a kontrolního orgánu (kontrolní komise), včetně jejich náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu pro příští období (tvorba rozpočtu) a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných příspěvků na správu,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování:

1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2. v souladu s písm. b) o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
3. v souladu s písm. b) o změně podlahové plochy jednotky,

4. v souladu s písm. b) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  5. v souladu s písm. b) o změně podílu na společných částech,
  6. o opravě nebo stavební úpravě společné části, včetně rekonstrukce či modernizace, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    1. k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž hodnota jednotlivě převyšuje částku 50 000 Kč nebo jejichž souhrnná hodnota za rok přesahuje částku 50 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru nebo zápůjčce společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru nebo zápůjčky,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) rozhodnutí o instalaci kamerového systému se záznamem do společných částí domu,
  - j) rozhodnutí o slevě z plateb vlastníků jednotek, kteří platby provádějí prostřednictvím služby SIPO.
- 5.1.3. Uvedenou působnost shromáždění nemůže ani částečně vykonávat jiný orgán společenství. Shromáždění si může vyhradit rozhodování o záležitostech, která jinak přísluší statutárnímu orgánu.

## 5.2. Zasedání shromáždění

5.2.1. Statutární orgán společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, zpravidla do 30.6. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; ne učiní-li to, mohou tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků svolat sami. Kdo svolal shromáždění, může je také odvolat nebo odložit za stejných podmínek, za jakých bylo svoláno. Shromáždění se považuje za odvolané nebo odložené, pokud nejméně 3 dny před oznámeným datem konání je tato skutečnost oznámena vlastníkům jednotek stejnou formou jako jeho svolání.

5.2.2. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, a to nejméně 15 dní před konáním zasedání shromáždění. Pozvánku svolavatel vhodí do domovní poštovní schránky každého vlastníka jednotky, oznámil-li však vlastník jednotky společenství doručovací adresu jinde, odešle se mu pozvánka na tuto adresu prostřednictvím držitele poštovní licence. Současně se vždy pozvánka vyvěsí na vývěsce společenství v domě a uveřejní se na webových stránkách společenství. Vlastníkovi jednotky, který statutárnímu orgánu společenství poskytl svoji elektronickou adresu (email), se pozvánka odešle vždy i elektronicky. Pozvánka musí obsahovat datum, čas a místo konání zasedání a jeho program (pořad). Přílohou a nedílnou součástí pozvánky musí být vždy i podklady týkající se pořadu zasedání nebo uvedení údaje o tom, kde je možno se s těmito podklady seznámit. Je-li navrhována změna stanov společenství, připojí se k pozvánce vždy i návrh změny příslušného textu stanov. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost většiny vlastníků jednotek se ho účastnit.

5.2.3. Shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

5.2.4. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

5.2.5. Každý vlastník jednotky je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a požadovat i dostat na něm od statutárního orgánu vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání shromáždění.

5.2.6. Zasedání shromáždění zahájí jeho svolavatel a ověří, zda jsou přítomni vlastníci jednotek s nadpoloviční většinou všech hlasů. V kladném případě zasedání pokračuje volbou předsedy zasedání, který se po svém zvolení ujme řízení schůze. Při nezvolení předsedy zasedání řídí schůzi nejstarší člen výboru společenství, který je přítomen. Dalším bodem schůze je zvolení zapisovatele a dvoučlenné mandátní komise. Poté se přistoupí k projednání pořadu schůze dle pozvánky.

5.2.7. Statutární orgán společenství zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do patnácti dnů ode dne jeho konání. Zápis vyhotoví zvolený zapisovatel a není-li zvolen, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal.

5.2.8. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo, kdo byl pro přijetí usnesení, kdo proti a kdo se zdržel, a kdy byl zápis vyhotoven. K zápisu se přiloží seznam přítomných vlastníků jednotek na shromáždění s uvedením počtu jejich hlasů.

5.2.9. Statutární orgán zajistí vyvěšení zápisu ze zasedání po dobu šedesáti dnů na vývěsce společenství v domě, a to nejpozději do dvaceti dnů ode dne konání zasedání shromáždění. Každý vlastník jednotky má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění k nahlédnutí a pořídit si z něj výpisy a opisy, včetně fotokopíí na místě, a to na vlastní náklady a vlastními prostředky.

## 5.3. Přijímání rozhodnutí shromáždění

5.3.1. Předseda zasedání je povinen zajistit před každým hlasováním zjištění počtu přítomných hlasů a ověřit tak splnění podmínky usnášeníschopnosti shromáždění.

5.3.2. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Hlasování se provádí veřejně, nerozhodne-li shromáždění na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo člena statutárního orgánu o tajném hlasování. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.

- 5.3.3. Vyšší počet hlasů se podle těchto stanov požaduje pro přijetí následujících rozhodnutí:
- 5.3.3.1. Pro rozhodnutí o změně stanov, o stavebních úpravách společných částí domu a pozemků (s výjimkou stavebních úprav dle odstavce 5.3.3.4.), o uzavření smlouvy o úvěru nebo zápůjčce, včetně schválení výše a podmínek úvěru či zápůjčky, o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek, se vyžaduje souhlas alespoň **75% všech vlastníků jednotek**.
- 5.3.3.2. Pro rozhodnutí o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek se vyžaduje souhlas alespoň **75% přítomných vlastníků jednotek**.
- 5.3.3.3. Pro zvolení či odvolání člena výboru společenství a jeho náhradníka se vyžaduje souhlas alespoň **51% přítomných vlastníků jednotek**.
- 5.3.3.4. Pro rozhodnutí o změně účelu užívání stavby, o změně stavby (§ 2 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb.), jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a dále o nastavení výše příspěvků vlastníků jednotek na správu jinak, než podle velikosti spoluvlastnických podílů, se vyžaduje souhlas **všech vlastníků jednotek**.
- 5.3.3.5. Pro schválení dohody o změně prohlášení vlastníka, neuzavřeli-li tuto dohodu všichni vlastníci jednotek, se vyžaduje písemný souhlas **alespoň 2/3 všech vlastníků jednotek**.
- 5.3.3.6. Je-li rozhodnutí přijímáno mimo zasedání (per rollam) vyžaduje se vždy souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nejde-li o záležitost, pro kterou je určen vyšší požadavek těmito stanovami či zákonem. Rozhodnutí o výši příspěvku na správu jinak než podle velikosti podílu na společných částech musí být schváleno hlasy všech vlastníků jednotek.

#### 5.4. Rozhodování mimo zasedání shromáždění

5.4.1. Není-li svolané shromáždění usnášeníschopné, může statutární orgán nebo jiná 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 nebo jen o některé z nich mimo zasedání (per rollam). Stejně tak může statutární orgán v písemné formě navrhnout rozhodování shromáždění per rollam ve všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění.

5.4.2. 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. Tato lhůta musí činit nejméně patnáct dní.

5.4.3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky ve formě „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

5.4.4. 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.

#### 5.5. Nicotnost rozhodnutí shromáždění

Na usnesení shromáždění, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout.

## Článek 6 Ostatní orgány společenství

#### 6.1. Statutární orgán

6.1.1. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor má tři členy. Svá rozhodnutí výbor přijímá většinou hlasů; každý člen výboru má jeden hlas. Zasedání výboru svolává zpravidla předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát v roce. Zasedání výboru může svolat i každý jeho člen. Zasedání výboru se svolává nejméně sedm dní před jeho konáním písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, čas a místo konání a jeho pořad. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky (např. email) i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru. O zasedání výboru musí být vždy současně informován i předseda kontrolní komise, a to nejméně pět dní předem.

6.1.2. Výbor si na svém prvním zasedání, po svém zvolení, zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

6.1.3. Do působnosti výboru patří vše co vyplývá ze zákona a těchto stanov a co není vyhrazeno do působnosti shromáždění, ať již trvale nebo ad hoc rozhodnutím shromáždění.

6.1.4. Výbor zastupuje společenství navenek. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy místopředsedou a členem výboru.

6.1.5. Funkční období člena výboru činí pět let a počíná běžet ode dne jeho zvolení. Opětovná volba je možná.

6.1.6. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba a i jiná osoba než vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je rovněž členem výboru.

6.1.7. Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby, která je členem výboru, je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Ustanovení § 153 občanského zákoníku tímto není dotčeno.

- 6.1.8. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6.1.9. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení společenství, a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil, zemřel nebo zanikl bez právního nástupce, nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění; pokud však počet členu výboru klesl pod polovinu, musí se toto shromáždění konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena nebo členů výboru. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce přímo na jednání shromáždění a toto jednání zvolí na jeho místo jiného člena, funkce odstupujícího člena zaniká ihned. Kooptace (volba či dosazení člena výboru bez jeho zvolení shromážděním) se zakazuje. Ustanovení odstavce 6.1.19. tímto není dotčeno a uplatní se přednostně.
- 6.1.10. Výbor při výkonu své funkce sjednává smlouvy zejména o:
- 6.1.10.1. zajištění činností spojených se správou společných částí nemovité věci, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- 6.1.10.2. pojištění domu,
- 6.1.10.3. nájmu a pachtu společných částí nemovité věci,
- 6.1.10.4. zajištění provozu technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek,
- 6.1.10.5. zajištění některých činností správy s osobou, která by je měla zajistit, určí-li tak shromáždění.
- 6.1.11. Výbor vede evidenci vlastníků jednotek (Seznam členů společenství) a osob, kterým vlastníci jednotek přenechali jednotku do užívání, evidenci plateb vlastníků jednotek, evidenci výdajů na správu domu a pozemků a na vlastní správu společenství, zřizuje účet nebo účty v bance, zajišťuje plnění povinností ve vztahu k účetnictví, výkaznictví a k daním a poplatkům.
- 6.1.12. Výbor dohlíží na plnění uzavřených smluv a je povinen včas, účinně a efektivně vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. Výbor dohlíží na plnění platebních povinností vlastníků jednotek vůči společenství a je povinen včas, účinně a efektivně vymáhat dospělé dluhy vlastníků jednotek včetně jejich příslušenství. Výbor je povinen po vzniku dluhu po splatnosti upozornit písemně dlužníka na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po doručení výzvy, je výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky a jejího příslušenství (náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení a úrok z prodlení).
- 6.1.13. Výbor je povinen písemně informovat vlastníky jednotek do patnácti dnů od každé změny o jejich platebních povinnostech na příspěvky na správu a na úhradu poskytovaných služeb a záloh na ně. Informace musí být v písemné formě a musí obsahovat konkrétní výši platby a její účel, její splatnost a číslo účtu, kam má být poukázána. Informace bude poskytnuta tak, aby vlastníci jednotky mohli všechny povinné platby provádět souhrnně jednou částkou.
- 6.1.14. Výbor je povinen v domě trvale umístit vývěsku společenství, sloužící primárně k plnění informačních povinností společenství vůči vlastníkům jednotek. Vývěska je umístěna na podestě v přízemí. Na této vývěsce bude zveřejněno i umístění webových stránek společenství.
- 6.1.15. Výbor je povinen vyhotovit do patnácti dnů po každé změně stanov jejich úplné aktuální znění a jeden jeho výtisk uložit do sbírky listin u rejstříkového soudu, kde je společenství zapsáno. Alespoň jeden výtisk aktuálního úplného znění stanov musí být uložen i v sídle společenství a zveřejněn na webových stránkách společenství.
- 6.1.16. Výbor dle potřeby nebo dle těchto stanov svolává zasedání shromáždění nebo navrhuje přijetí rozhodnutí shromáždění mimo zasedání (per rollam). Současně zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění, a to nejméně do patnácti dnů od konání zasedání. Všechny zápisy je povinen archivovat v sídle společenství.
- 6.1.17. Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda výboru, a to do 15 dnů ode dne jeho konání. Zápis musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů výboru. Přílohou zápisu je seznam přítomných, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové výboru, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Na žádost člena výboru, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání výboru svolal a alespoň jeden další člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou archivovány v sídle společenství. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu. Výbor zajistí archivaci zápisů ze zasedání po celou dobu trvání společenství. Každý vlastník jednotky má právo si vyžádat zápis z jednání výboru k nahlédnutí a pořídit si z něj výpisy a opisy, včetně fotokopií na místě, a to na vlastní náklady a vlastními prostředky.
- 6.1.18. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je výbor oprávněn oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; přitom je povinen vhodným způsobem prověřit přiměřenost nabídkové ceny. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.
- 6.1.19. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Náhradník člena výboru musí splňovat stejné podmínky jaké jsou stanoveny zákonem a určeny těmito stanovami pro člena výboru. Náhradníkovi je po vzniku funkce poskytována stejná odměna jako členu výboru, kterého nahradil.

## 6.2. Kontrolní orgán

6.2.1. Zřizuje se kontrolní komise, jakožto kontrolní orgán společenství. Kontrolní komise má tři členy. Svá rozhodnutí kontrolní komise přijímá většinou hlasů; každý člen má jeden hlas. Zasedání kontrolní komise svolává zpravidla její předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát v roce. Zasedání může svolat i každý člen kontrolní komise. Zasedání kontrolní komise se svolává nejméně sedm dní před jeho konáním písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, čas a místo konání a jeho pořad. Jestliže s tím souhlasí všichni její členové, může kontrolní komise činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky (např. email) i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání kontrolní komise.

6.2.2. Kontrolní komise si na svém prvním zasedání, po svém zvolení, zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. První zasedání kontrolní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy.

6.2.3. Členem kontrolní komise může být fyzická i právnická osoba a i jiná osoba než vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Je-li členem kontrolní komise právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem kontrolní komise nemůže být člen statutárního orgánu společenství. Členem kontrolní komise nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je rovněž členem kontrolní komise nebo členem statutárního orgánu společenství.

6.2.4. Funkční období člena kontrolní komise činí pět let a počíná běžet ode dne jeho zvolení. Opětovná volba je možná.

6.2.5. Způsobilý být členem kontrolní komise nebo zástupcem právnické osoby, která je členem kontrolní komise, je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Ustanovení § 153 občanského zákoníku tímto není dotčeno.

6.2.6. Kdo přijme funkci člena kontrolní komise, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

6.2.7. Ustanovení odstavce 6.1.9. se použije obdobně i na člena kontrolní komise.

6.2.8. Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně vždy neprodleně písemně statutární orgán, a dále i nejvyšší orgán společenství, a to ve své zprávě, která musí být vždy zařazena jako bod jednání zasedání shromáždění.

6.2.9. Kontrolní komise je oprávněna přijímat stížnosti vlastníků jednotek na činnost společenství a jeho statutárního orgánu a projednávat je. Stížnost může podat každý vlastník či spoluvlastník jednotky, a to písemně. Kontrolní komise stížnost projedná na svém nejbližším zasedání a poté stěžovatele do třiceti dnů písemně vyrozumí jak byla stížnost vyřízena.

6.2.10. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

6.2.10.1. vyjadřuje se k účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na shromáždění,

6.2.10.2. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

6.2.10.3. může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

6.2.10.4. může prostřednictvím svého zástupce nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů výboru vysvětlení k jednotlivým záležitostem,

6.2.10.5. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

6.2.11. Ustanovení odstavců 6.1.17. a 6.1.19. se použijí obdobně.

## Článek 7

### Pravidla pro správu a užívání společných částí

#### 7.1. Pravidla pro správu

7.1.1. Správa společných částí nemovité věci se řídí těmito stanovami a obecně závaznými předpisy a rovněž rozhodnutími orgánů společenství.

7.1.2. Společenství je plně odpovědnou osobou za správu domu. Za tím účelem vstupuje samostatně do právních poměrů s třetími osobami. Při tom ho zastupuje statutární orgán.

7.1.3. Společenství je aktivně legitimováno ve sporech o vymáhání plnění ze závazků vlastníků jednotek a třetích osob vůči společenství.

7.1.4. Společenství je pasivně legitimováno ve sporech vedených podle § 1209 občanského zákoníku.

#### 7.2. Pravidla pro užívání společných částí

7.2.1. Společné části domu jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka ze dne 5.11.2012 jehož vklad do katastru nemovitostí byl proveden s účinky ke dni 5.3.2013 (dále jen společné části).

7.2.2. Každý vlastník jednotky je povinen chovat se ve společných částech ohleduplně k ostatním vlastníkům jednotek a jiným přítomným osobám a maximálně šetřit společný majetek. Stejnou povinnost je povinen zajistit i od osob, kterým umožnil vstup do domu.

7.2.3. Ve společných částech se zakazuje zejména způsobovat nadměrný hluk nebo je znečišťovat, působit vibrace nebo vytvářet zdroje zápachu. Tyto imise jsou nepřijatelné i pokud je jejich primární zdroj uvnitř jednotky. Ve společných částech se zakazuje rovněž kouření, pití alkoholu nebo užívání návykových látek a manipulace s otevřeným ohněm.

7.2.4. V době nočního klidu, tj. mezi 22.00 a 7.00 hodinou je zakázáno způsobovat jakýkoliv obtěžující hluk slyšitelný mimo jednotku.



- 7.2.5. Ve společných částech není dovoleno umístit nebo ponechávat jakékoliv movité věci, jejichž umístění nebo ponechání výslovně neschválilo společenství. Rovněž není dovoleno bez výslovného souhlasu společenství cokoli připevňovat na společné části, a to včetně jakýchkoliv nápisů či jiných vyobrazení (podrobněji dle odstavce 7.2.10.).
- 7.2.6. Statutární orgán je držitelem klíčů od uzamykatelných společných částí, kterými jsou prostory strojovny výtahu a výtahové šachty a dále ty prostory, které jsou přenechány do užívání jiným osobám. Určuje se, že do těchto společných částí nemají vlastníci jednotek přístup, kromě nezbytných případů a jen v doprovodu člena statutárního orgánu společenství nebo jím pověřené osoby.
- 7.2.7. Bude-li nutné dočasně uzavřít hlavní uzávěr vody nebo plynu, vyrozumí o tom statutární orgán vlastníky jednotek, je-li to možné, alespoň tři dny předem s uvedením předpokládané doby uzavření.
- 7.2.8. Určují se následující pravidla pro používání výtahů:
- 7.2.8.1. Výtah nesmí být v žádném případě přetěžován.
- 7.2.8.2. Výtah slouží pouze k přepravě osob, samostatná přeprava věcí nebo zvířat je vyloučena.
- 7.2.8.3. Jakékoliv znečištění výtahu musí být tím, kdo je způsobil (ať již sám, nebo přepravovanou věcí nebo svým zvířetem), neprodleně na jeho náklady odstraněno.
- 7.2.8.4. Ve výtahu je zakázáno kouřit.
- 7.2.8.5. Jakékoliv poškození výtahu je každý povinen neprodleně oznámit kterémukoliv členu statutárního orgánu.
- 7.2.8.6. Je-li nezbytné výtahem dopravovat náklad, který by mohl výtah poškodit, musí být před přepravou provedena nezbytná preventivní opatření, aby k poškození nedošlo.
- 7.2.9. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu nebo za deště.
- 7.2.10. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník jednotky zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. Výborem daný souhlas může shromáždění kdykoli odvolat.
- 7.2.11. Pokud vlastník jednotky musí uzavřít domovní uzávěry vody, plynu či jiných centrálně dodávaných médií, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním vlastníkům jednotek. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách vlastníka jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
- 7.2.12. Společenství je oprávněno instalovat ve společných částech domu kamerový systém se záznamem, a to za účelem ochrany života a zdraví osob, ochrany majetku a prevence před vandalismem. Při tom je společenství povinno respektovat obecně závazné předpisy, zejména zajišťující ochranu soukromí a osobních údajů a stanoviska příslušných orgánů, zejména Úřadu pro ochranu osobních údajů. Rozhodnout o instalaci kamerového systému se záznamem je oprávněno shromáždění. Statutární orgán odpovídá za dodržení výše uvedených předpisů a stanovisek, za splnění informačních povinností, za ochranu a uchovávání dat po nezbytnou dobu, včetně splnění povinností vůči Úřadu pro ochranu osobních údajů.

## **Článek 8**

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

#### **8.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a pro příspěvky na správu**

- 8.1.1. Pro krytí všech nákladů společenství vytváří společenství finanční zdroje, a to primárně z příspěvků vlastníků jednotek.
- 8.1.2. Náklady společenství jsou jednak náklady na údržbu, revize, opravy, modernizaci a jiné zhodnocování domu a na pojištění (dále jen dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a zhodnocování domu) a jednak náklady na vlastní správní činnost společenství.
- 8.1.3. Náklady na vlastní správní činnost společenství se rozumí zejména odměňování statutárního orgánu společenství, vedení účetnictví, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, 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, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, náklady kanceláře společenství, náklady spojené s poskytováním právních služeb pro společenství.
- 8.1.4. Dalšími finančními zdroji společenství jsou zejména jeho příjmy z bankovních úroků, zaplacené příslušenství pohledávek a případné sankce uhrazené společenství jakožto věřiteli třetími osobami.
- 8.1.5. Rozpočet na kalendářní rok zohledňuje náklady na dlouhodobě plánované opravy a investice v domě, při zohlednění očekávatelných dalších nákladů a příjmů. Schvaluje jej shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění za rok předcházející v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 8.1.6. Částku, kterou je třeba získat v následujícím kalendářním roce pro vytvoření dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a zhodnocování domu schvaluje shromáždění na návrh statutárního orgánu společenství vždy v roce předcházejícím. Návrh musí přihlížet k odůvodněným a nezbytným nákladům dalšího roku a případně i k nákladům vyplývajícím ze schváleného plánu dalších činností. Rovněž se vezme v úvahu stav dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a zhodnocování domu podle její likvidity.

8.1.7. Celkovou částku, schválenou dle předchozího odstavce, naplňují vlastníci jednotek pravidelnými měsíčními příspěvky. Celkový měsíční příspěvek, kterým je 1/12 celkové roční schválené částky, hradí jednotliví vlastníci jednotek poměrně podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

8.1.8. Částku, kterou je třeba vytvořit v následujícím kalendářním roce pro úhradu nákladů na vlastní správní činnost společenství schvaluje shromáždění na návrh statutárního orgánu společenství vždy v roce předcházejícím. Návrh musí přihlížet k očekávaným nákladům na vlastní správní činnost v dalším roce.

8.1.9. Celkovou částku, schválenou dle předchozího odstavce, naplňují vlastníci jednotek pravidelnými měsíčními příspěvky. Celkový měsíční příspěvek, kterým je 1/12 celkové roční schválené částky, hradí jednotliví vlastníci jednotek jako podíl celkového měsíčního příspěvku k počtu jednotek. Výdaje na vlastní správní činnost společenství se vždy po uplynutí kalendářního roku, ve kterém byly vynaloženy, rozúčtují na každou jednotku stejně a případný přeplatek bude ponechán společenství na náklady vlastní správní činnosti v dalším období, nerozhodne-li shromáždění jinak.

8.1.10. Není-li přijato rozhodnutí o výši částek dle odstavce 8.1.6. nebo 8.1.8., jsou vlastníci jednotek povinni platit příspěvky ve výši dle předcházejícího období (tj. v nezměněné výši).

8.1.11. Splatnost všech příspěvků je vždy do 20. dne v měsíci.

## 8.2. Pravidla pro úhrady nákladů na služby

8.2.1. Společenství vystupuje jako poskytovatel služeb dle zák.č. 67/2013 Sb. a zajišťuje vlastníkům jednotek tyto služby:

– dodávka tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

8.2.2. Všichni vlastníci jednotek jsou povinni hradit pravidelné měsíční zálohy na úhradu služeb, a to vždy nejpozději do 20. dne v měsíci. Podrobná úprava pro platbu záloh je obsažena v odstavci 4.1.5.

8.2.3. Společenství je oprávněno 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. O změně rozhoduje shromáždění na návrh statutárního orgánu.

8.2.4. Rozúčtování nákladů na úhradu služeb mezi jednotlivé vlastníky jednotek se, s výjimkou dle odstavce 8.2.5., provede na základě rozhodnutí shromáždění. Není-li takové rozhodnutí přijato nejpozději do dvou měsíců od skončení zúčtovacího období, rozúčtují se náklady na úhradu služeb mezi jednotlivé vlastníky jednotek takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody dle příslušného předpisu,
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásovek,
- c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování stanoveného obecně závazným předpisem.

8.2.5. Náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům se rozúčtují postupem dle pravidel obsažených v ustanovení § 6 zák.č. 67/2013 Sb. a dle prováděcích předpisů, případně dle později přijatých novel.

8.2.6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby (dále jen vyúčtování) vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Statutární orgán je povinen zajistit doručení vyúčtování všem vlastníkům jednotek jeho odesláním na poslední známou adresu vlastníka jednotky, kterou uvedl jako svojí doručovací adresu, jinak na adresu dle zápisu u vlastníka jednotky v katastru nemovitostí.

8.2.7. Nedoplatek či přeplatek z vyúčtování je splatný nejpozději do devadesáti dnů od doručení vyúčtování. Společenství může rozhodnout o vyrovnání vyúčtování za pomoci SIPO, nebo jiným způsobem. Pro případ prodloužení s peněžitým plněním dle tohoto odstavce se určuje úrok z prodloužení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.

8.2.8. Řádné vyúčtování musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla srozumitelná, zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel určených pro rozúčtování.

8.2.9. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je statutární orgán společenství povinen nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníkovi jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit mu pořízení kopie podkladů, pokud již nebyly obsaženy ve vyúčtování.

8.2.10. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování vlastníci jednotky oznámí písemně společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů vyžádaných dle odstavce 8.2.9. Vyřízení uplatněných námitek musí být statutárním orgánem společenství uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

## **Článek 9** **Společná a závěrečná ustanovení**

- 9.1. Práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných předpisů nejsou těmito stanovami dotčeny. Tam, kde se tyto stanovy odchyľují od obecně závazných předpisů, které mají dispozitivní povahu, mají tyto stanovy přednost.
- 9.2. Samotné neuvedení konkrétního práva či povinnosti v těchto stanovách nedává nikomu oprávnění poukazovat pouze na formální doslovné znění stanov. Výklad a uskutečňování těchto stanov se nesmí dostat do rozporu s jejich účelem a smyslem vyplývajícím z výslovně uvedených práv a povinností.
- 9.3. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím držitele poštovní licence došla adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
- 9.4. Písemná forma komunikace vyžadovaná těmito stanovami je zachována i tehdy, pokud je zpráva odeslána prostřednictvím elektronické pošty (email), je-li odesílateli potvrzeno, že zpráva byla přečtena, nebo pokud na ní příjemce jinak prokazatelně reaguje.
- 9.5. Tyto stanovy byly v úplném znění přijaty na zasedání shromáždění dne 14.12.2016.

V Praze, dne: 14.12. 2016

**za správnost zadání: výbor SVJ - Jaroš, Ing. Buček, Třísková**  
(předseda, místopředseda, člen)