

## Clánek I.

### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 563 až 567, ulice Řešovská v Praze je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
- (2) Společenství vlastníků jednotek je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13243.
- (3) Společenství vlastníků jednotek je založeno za účelem zajišťování správy, provozu, oprav a dalších činností souvisejících s provozem společných částí bytového domu č. p 563, 564, 565, 566 a 567 v části obce Bohnice (dále jen „**Dům**“), který je součástí pozemku parc. č. 827/22, v části obce Bohnice (dále jen „**Pozemek**“), jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 607. pro obec a katastrální území Bohnice a za účelem správy Pozemku.
- (4) Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků jednotek způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (5) Společenství vlastníků jednotek nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.
- (6) Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část Domu a podíl na společných částech nemovité věci definované v odstavci (3). (dále jen "**Jednotka**").
- (7) **Společnými částmi** jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit všem vlastníkům společně. Společnými částmi jsou vždy
  - a) Pozemek,
  - b) Stavební části podstatné pro zachování Domu vč. jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka Jednotky
  - c) zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání bytu.
- (8) **Podíl na společných částech** je určen poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v Domě.
- (9) Společenství je osobou odpovědnou za správu Domu.

## Clánek II.

### Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství vlastníků jednotek zní: Společenství vlastníků Řešovská 563 až 567 v Praze 8 (dále jen „**Společenství**“).
- (2) Sídlo Společenství: Řešovská 567/28, Praha 8, PSČ 181 00.

### Článek III.

#### Členství ve Společenství

- (1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky.
- (2) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k Jednotce v Domě. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku Společenství v případech, pokud osoby nabyly vlastnictví k Jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství;
  - b) dnem nabytí vlastnictví k Jednotce v případech, pokud osoby nabyly vlastnictví k Jednotce po dni vzniku Společenství;
- (3) Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Seznam členů vede Společenství písemně nebo v elektronické podobě.

### Článek IV.

#### Práva a povinnosti členů Společenství

- (1) Kdo nabyl Jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, Společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (2) Člen Společenství má práva vlastníka Jednotky a člena Společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov. Má zejména právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení projednávaných záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění;
  - 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) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Domu a Pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním Jednotky;
  - f) seznámit se, jak Společenství hospodaří a jak Dům nebo Pozemek spravuje,
  - g) nahlížet do účetních knih a dokladů Společenství;
  - h) pořizovat si výpisy, opisy a kopie smluv uzavřených Společenstvím, účetních dokladů a účetních knih, a to na své náklady;
  - i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období;
- (3) Člen Společenství má povinnosti vlastníka Jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami;

- b) řídit se pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo Jednotky;
  - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku ve schválených termínech;
  - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve schválených termínech;
  - e) řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo na společných částech Domu a Pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
- (4) Vlastník Jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku Jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části
- (5) Vlastník Jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku Jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí údržbu a drobné oprav.
- (6) Neplní-li vlastník Jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka Jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka Jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (8) Při poškození Jednotky prováděním prací podle odst. 5 tohoto článku, nahradí vlastníku Jednotky škodu Společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník Jednotky, nahradí škodu sám.
- (9) Vlastník Jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v Domě na dobu nikoliv přechodnou.

## Článek V.

### **Povinnosti vlastníka Jednotky při stavebních úpravách bytu**

- (1) Vlastník Jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu stavební úpravy uvnitř svého bytu.
- (2) Upravuje-li vlastník Jednotky stavebně svůj byt, umožní osobě odpovědné za správu domu, na základě její předchozí výzvy do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

## Článek VI.

### Informační povinnosti vlastníků

- (1) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu
  - a) své jméno a bydliště;
  - b) jméno a bydliště osoby, které přenechal svůj byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou;
  - c) počty osob, které budou mít v bytě domácnost.To platí i v případě změn těchto údajů.
- (2) Osoba odpovědná za správu domu vede seznam vlastníků Jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, v rozsahu stanoveném v předchozím odstavci tohoto článku.
- (3) Požádá-li o to vlastník Jednotky, sdělí mu Společenství jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka Jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.
- (4) Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka Jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

## Článek VII.

### Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

- (1) Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.
- (2) Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči Společenství na příspěvcích na správu Domu a Pozemku a na plnění spojená nebo související s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit.
- (3) Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí vůči Společenství převodce.

## Článek VIII.

### Správa Domu a Pozemku

- (1) Společenství je oprávněno nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- (2) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky Jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům Jednotek práva vadou Jednotky, zastupuje Společenství vlastníky Jednotek při uplatňování těchto práv.
- (3) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- (4) Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené
  - a) s údržbou a opravou společných částí;
  - b) přípravou a prováděním změn společných částí Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání
  - c) se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem

spoluvlastníkům Domu.

- (5) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (6) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající údržby a oprav Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí mimo jiné:
  - a) 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,
  - b) pojištění Domu,
  - c) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním Jednotek, ledaže jde o dodávky služeb, které si vlastníci Jednotek zajišťují přímo u dodavatele
- (7) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy Domu a Pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  - a) 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
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků Jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků Jednotek v Domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- (8) Pro účely správy Domu a Pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a) zajištění činností spojených se správou Domu a Pozemku,
  - b) 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,
  - c) pojištění Domu,
  - d) nájmu společných částí Domu, a
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (9) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Článek IX.

### Změny společných částí Domu

- (1) Společenství zajišťuje se souhlasem všech vlastníků Jednotek změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

- (2) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje Společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny podílů.

## Clánek X.

### Zajišťování správy Domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků Jednotek o ustanovení správce, může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Není-li správcem orgán Společenství, musí být uzavřena smlouva se správcem. Smlouva se správcem může být uzavřena až poté, kdy ji odsouhlasilo shromáždění.
- (3) Výbor má povinnost zajistit, aby smlouva se správcem obsahovala:
- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - povinný dodatek o tří měsíční výpovědní lhůtě této smlouvy, a to i bez udání důvodů.
  - povinnost správce předložit čtvrtletně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - pevnou odměnu správce bez možných nárokovatelných variabilních složek,
  - další náležitosti, které si vyhradilo shromáždění.
- (4) Výbor není oprávněn k uzavření smlouvy se správcem, která:
- obsahuje oprávnění správce k uzavírání jakýchkoliv smluv jménem společenství včetně oprávnění k přijímání závazků,
  - obsahuje oprávnění správce k přístupu a k využívání prostředků Společenství,
  - body a), b) pak nevyklučují přidělení a vyčlenění samostatného rozpočtu správce, který bude po schválení své výše shromážděním samostatně vyčleněn z rozpočtu společenství a další hospodaření s ním řídící se pravidly určenými písemně shromážděním nebo výborem,
  - nevyklučuje možnost postoupení smlouvy na jiného správce,
  - nevyklučuje možnost postoupení práv a povinností ze smlouvy na třetí osoby.
- (5) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (6) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## Clánek XI. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

- (1) Orgány Společenství jsou:
- a) Shromáždění;
  - b) výbor Společenství (dále jen "Výbor");
  - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány Společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je
- a) členem nebo společným členem Společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena Společenství
  - b) je ke dni volby starší 18 let
  - c) je svéprávná
  - d) je bezúhonná
  - e) není proti ní vedeno žádné trestní řízení
  - f) není proti ní vedeno insolvenční řízení či není osobou, na níž byl usvědčen úpadek
  - g) nejméně po dobu deseti let nebylo proti ní vedeno insolvenční řízení
  - h) po dobu nejméně deseti let nebyla členem orgánu právnické osoby,
    - i na kterou byl prohlášen konkurs
    - ii zrušen konkurs pro nedostatek majetku
    - iii proti které bylo vedeno trestní řízení.
- (3) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve Společenství.
- (6) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (8) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen Výboru ze své funkce prohlášením došlým Výboru Společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla Společenství nebo prostřednictvím datové schránky.
- (9) 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.

- (10) Členství ve Výboru či kontrolní komisi končí:
- uplynutím funkčního období,
  - odvoláním z funkce,
  - odstoupením z funkce,
  - ztrátou způsobilosti být členem výboru,
  - případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

## Článek XII.

### Shromáždění

- Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
- Shromáždění tvoří všichni vlastníci Jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků Jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
- K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků Jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžaduje vyšší počet hlasů.
- Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
  - schvalování stanov a jejich změn;
  - volba a odvolávání členů volených orgánů, schvalování smlouvy o výkonu funkce a rozhodování o výši jejich dalších odměn;
  - schvalování rozpočtu na správu a rozpočtu fondu oprav;
  - schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu, vč. zprávy o čerpání rozpočtů
  - schválení výše příspěvků na správu Domu pro příští období;
  - rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
  - schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky;
  - rozhodování o údržbě, opravách nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování Výboru;
  - rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
  - určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně a rozsahu činnosti;
  - udělování předchozího souhlasu
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje 10.000 Kč nebo k jinému nakládání s nimi,
    - k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - rozhodnutí o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo



- k Jednotkám,
- m) rozhodování o změně účelu užívání Domu nebo Jednotky
  - n) rozhodování o změně podílu na společných částech Domu
  - o) rozhodování o změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
  - p) rozhodování o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek
  - q) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (6) Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení
- a) o schválení nebo změně stanov,
  - b) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky
  - c) rozhodování o změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka
- (7) Souhlasu 90 % členů Společenství je zapotřebí
- a) k rozhodnutí o uzavření smlouvy o zástavním právu k Jednotkám;
  - b) k rozhodnutí o přijetí úvěru;
  - c) k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby.
- (8) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je Výbor. Není-li zvolen Výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů Společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (9) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž společný podíl činí alespoň jednu čtvrtinu, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (10) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci (8) povinnost svolat shromáždění podle odstavce (8) nebo (9), jsou oprávněni shromáždění svolat členové Společenství, jejichž společný podíl činí alespoň jednu čtvrtinu všech podílů, a to na náklad Společenství.
- (11) Shromáždění se svolává pozvánkou, která
- a) se doručí elektronicky Členům Společenství na jejich emailovou adresu, pokud ji Člen Výboru sdělil;
  - b) se vyvěsí v Domě na domovní vývěsce Společenství;
  - c) se uveřejní na webových stránkách Společenství.
- (12) Pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (13) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci Jednotek podle odstavce (9), zařadí Výbor na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- (14) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (15) Vlastník se zúčastňuje shromáždění osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci.

Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, s výjimkou volených členů orgánů Společenství. Podpis na plné moci musí být ověřen nebo musí vlastník Jednotky předem informovat písemně nebo e-mailem Výbor Společenství o tom, že se nechá na shromáždění zastupovat.

- (16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále popis průběhu jednání, včetně diskuse k jednotlivým bodům, plné znění přijatých usnesení a výsledky hlasování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům a případné písemné připomínky či diskusní příspěvky členů.
- (17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v sídle Společenství.
- (18) Ustanovení odstavců (16) a (17) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise

### Článek XIII.

#### Náhradní shromáždění

- (1) Pokud se shromáždění svolané dle předchozího článku nekoná z důvodu, že nejsou přítomni vlastníci disponující nadpoloviční většinou hlasů, může výbor rozhodnout o konání náhradního shromáždění.
- (2) Náhradní shromáždění se musí konat do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění dle předchozího odstavce svoláno.
- (3) Náhradní shromáždění se svolává způsobem dle Článek XII s neměnným programem.
- (4) Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci Jednotek, kteří mají alespoň 40% hlasů.

### Článek XIV.

#### Rozhodování mimo zasedání

- (1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- (2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. 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. Lhůta činí patnáct dnů.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka Jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- (4) Výbor 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 ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků Jednotek, nepožadují – li stanovy většinu vyšší.
- (6) Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků Jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

## Článek XV.

### Výbor Společenství

- (1) Výbor je výkonným orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve záležitostech spojených se správou Domu a Pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch záležitostí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem Společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- (3) 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.
- (4) Členové Výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí Výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost Výboru, organizuje běžnou činnost Společenství.
- (6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (7) Výbor je tříčlenný. Každý člen Výboru má jeden hlas.
- (8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Výboru. Požádá-li o to člen Výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (9) Odpovědnost člena Výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (10) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
  - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemku a dalších činností Společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, 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 pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu Domu a Pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - h) stanovuje a sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby a termíny jejich splatnosti.

- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - k) vede seznam vlastníků Jednotek a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání,
  - l) 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,
  - m) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vůči třetím osobám
  - n) zajišťuje vymáhání pohledávek Společenství
  - o) vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství.
- (11) V působnosti výboru je dále rozhodování:
- a) o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřevyšuje částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč;
  - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci dle Clánek IX, odst. 2 , nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 200.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo o vyhrazená technická zařízení dle zákona.
- (12) Členům výboru náleží za výkon funkce odměna a další plnění dle smlouvy o výkonu funkce nebo schválena shromážděním.
- (13) Člen výboru zejména nesmí
- a) uzavírat se Společenstvím jakékoliv obchody s plněním ve svůj prospěch nebo prospěch osob blízkých ve smyslu občanského zákoníku bez předchozího schválení shromážděním,
  - b) uzavírat v zastoupení Společenství smlouvy, z nichž by měl přímý či nepřímý prospěch osobně či osoby jemu blízké.

## Clánek XVI.

### Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem 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 zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání Výboru.

## Clánek XVII.

### Jednání dalších osob za Společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance K jednání za Společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit Výboru.

## Clánek XVIII.

### Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými Členy Společenství na úhradu příspěvků na správu Domu a Pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými Členy Společenství jako zálohy na platby za služby spojené s užíváním Jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.
- (2) Společenství hospodaří podle rozpočtů, které schvaluje shromáždění vlastníků Jednotek před započítáním každého kalendářního roku. Po ukončení kalendářního roku pak Společenství vlastníků Jednotek schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření.
- (3) Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši budou placeny. Rozpočet zahrnuje dvě části: hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí Domu a náklady na správu Domu.
- (4) Výbor vyhotoví a předloží zprávu o použití a stavu příspěvků na správu Domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
- (5) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (6) Výbor je povinen při uzavírání nebo prodlužování smluv jménem Společenství je uzavírat pouze s povinným dodatkem o nejvýše dvanáctiměsíční výpovědní lhůtě, a to i bez udání důvodů.
- (7) Delší výpovědní lhůtu nebo je oprávněno schválit pouze shromáždění na odůvodněný návrh Výboru.
- (8) Tam, kde to zásady řádného hospodaření nebo stanovy vyžadují, provádí Výbor výběrová řízení dle těchto stanov.

## Clánek XIX.

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- (1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména
  - a) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - c) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
  - d) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
- (2) Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy
  - a) nájmné z pronájmu společných částí Domu a Pozemku,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájmného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (3) Návrh rozpočtu připravuje Výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- (4) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (5) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Clánek XX.

### Výběrová řízení

- (1) Výběrová řízení musí být provedena u zakázek nad 300.000 Kč, u nižších výdajů v případech vyžadovaných shromážděním, pokud se nejedná o havarijní situace nebo tzv. vyhrazená zařízení.
- (2) Výbor je oprávněn organizací výběrových řízení pověřit správce, aniž by mu dal výhradní možnost k oslovení možných subdodavatelů nebo mu umožnil rozhodování v těchto věcech. Správce může být oprávněn pouze k organizaci a zajištění požadovaných podkladů pro realizaci výběrových řízení.
- (3) V rámci výběrových řízení:
  - a) musí být vytvořena písemná zadávací dokumentace,

- b) zadávací dokumentace musí být nejméně 14 dní před rozesláním vystavena na webových stránkách Společenství, aby se k jejím podmínkám mohli vyjádřit Členové Společenství, a na nástěnkách bude upozornění na tuto skutečnost,
- c) výsledná verze zadávací dokumentace musí být uveřejněna na webových stránkách Společenství;
- d) musí být osloveni alespoň čtyři vhodní dodavatelé,
- e) výbor musí informovat členy o tom, kdy bude projednávat jednotlivé nabídky a umožnit členům být přítomnými těmto jednáním,
- f) výbor rozhodne o vítězi výběrového řízení a rozhodnutí odůvodní.

## Clánek XXI.

### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek**

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou zejména:
  - a) náklady na odměňování členů Výboru,
  - b) náklady na vedení účetnictví,
  - c) náklady na vlastní správní činnost
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství vlastníků,
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním Jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu Domu a Pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
  - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy Domu a Pozemku.
- (3) Ostatní náklady na správu Domu a Pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- (4) Členové Společenství jsou povinni přispívat na správu Domu a Pozemku ve výši a lhůtě, určené shromážděním.

## Clánek XXII.

### **Pravidla pro zálohy na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek**

- (1) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
- (2) O druhu poskytovaných služeb, o způsobu rozúčtování nákladů na služby na Jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.

- (3) Měsíční zálohy za jednotlivé služby se určí jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
  - b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, , odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech . Provoz výtahů není rozúčtováván mezi vlastníky Jednotek v přízemí a v prvním patře.
- (5) Každý člen společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období.

## Clánek XXIII.

### Domovní řád

- (1) Společné části domů užívají vlastníci Jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
- (2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
- (3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoli skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.
- (4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách Domu je vlastník Jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.
- (5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- (6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
- (7) Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

## Clánek XXIV.

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 26. 10. 2022
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.