

**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**č. p. 284, 285, 286, 287, 288 a 289 v ulici Brdlíkova, Praha 5**  
**podle nové právní úpravy bytového spoluvlastnictví účinné od 1. 1. 2014**  
**(dále jen „stanovy“):**

**OBSAH:**

**Článek I: Základní ustanovení**

**Článek II: Název a sídlo společenství**

**Článek III: Členství ve společenství**

**Článek IV: Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace**

**Článek V: Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování**

**Článek VI: Orgány společenství – společná ustanovení**

**Článek VII: Shromáždění**

**Článek VIII: Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění**

**Článek IX: Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

**Článek X: Předseda společenství**

**Článek XI: Kontrolní komise**

**Článek XII: Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**

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

**Článek XIV: Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví**

**Článek XV: Zánik společenství**

**Článek XVI: Doručování**

**Článek XVII: Závěrečná ustanovení**

## Článek I

### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), jejímž účelem je zajišťování správy domu č. p. 284, 285, 286, 287, 288, 289 na pozemcích parc. č. 298/87, 298/88, 298/89, 298/90, 298/91, 298/92, a pozemků parc. č. 298/88, 298/89, 298/90, 298/91, 298/92, 298/93, 298/114, 298/116, 298/117, 298/118, 298/119, 298/121, 298/113, 298/122 a 298/123 (dále jen „dům“, resp. „pozemek“ či „pozemky“), to vše k. ú. Motol, hlavní město Praha, ulice Brdlíkova, na listech vlastnictví LV 297, LV 522, LV 864, LV 1550, LV 1440 a LV 1844 vedených u Katastrálního úřadu pro Prahu - město podle ustanovení zákona a těchto stanov.
- (2) Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (4) Za dluhy společenství ručí každý člen společenství (dále též jen „člen“) v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (5) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (6) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- (7) Společenství se může stát členem právnické osoby, sdružující společenství vlastníků, nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

## Článek II

### Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Názvem společenství jsou slova: „Společenství vlastníků jednotek č. p. 284, 285, 286, 287, 288 a 289 v ulici Brdlíkova, Praha 5“.
- (2) Sídlo společenství: Sídlem společenství je Brdlíkova č. p. 288/1e, 150 00 Praha 5 – Motol.
- (3) Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. S 585 a bylo mu přiděleno IČ: 264 45 913 a DIČ: CZ26445913.

### **Článek III**

#### **Členství ve společenství**

- (1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě (dále jen „vlastníci jednotek“).
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě (dále jen „jednotka“) a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (3) Společnými členy společenství (dále jen „společní členové“) jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Společní členové zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. O ustanovení společného zástupce budou společní členové společenství informovat.
- (6) Plná moc pro stanovení zástupce pro výkon práv vůči společenství vlastníků bude písemná. Podpis nemusí být úředně ověřen.
- (7) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- (8) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů, majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
- (9) Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové sdělují společenství zákonem požadované informace.

### **Článek IV**

#### **Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- (1) Předseda společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství (dále jen „seznam členů“), v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění (má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého bydliště, uvede se také adresa pro doručování), e-mailová adresa a telefon sdělené členem společenství.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů také jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, o kterém společní členové společenství informovali.
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v seznamu členů v poznámce také jméno této osoby, adresa, telefon, e-mailová adresa a počet osob v jednotce. Pokud nastane změna v počtu osob, musí ji vlastník jednotky neprodleně nahlásit předsedovi společenství.

- (4) Předseda společenství je povinen zajistit bez zbytečného prodlení aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě oznámení změny údajů vlastníka jednotky – člena společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
- (5) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen písemně oznámit předsedovi společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit své kontaktní údaje, počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a jiné údaje, které se zapisují do seznamu členů, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit předsedovi společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a kontaktní údaje této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- (7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu předseda společenství jméno, adresu (případně i e-mailovou adresu) kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu předsedou poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a v souvislosti s výkonem svých práv souvisejících s jednotkou v jeho vlastnictví, a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla, a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce předsedovi společenství v písemné formě. Informaci poskytne předseda společenství vlastníkovi jednotky nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

## **Článek V**

### **Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování**

- (1) Vlastník jednotky má kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
  - a) účastnit se jednání a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- i) být zastupován společenstvím v případech uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- j) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemků a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění, na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
- l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) Dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly určenými těmito stanovami a zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky, včetně nájemců;
- c) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem předsedy společenství nebo shromáždění nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- d) dodržovat jednotlivá ustanovení domovního řádu, který navazuje na tyto stanovy a blíže upravuje, specifikuje a rozpracovává organizační a technické podmínky, výkon uživatelských práv a způsob užívání domu, jednotek a nebytových prostor, pokud byl schválen,
- e) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- f) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,

- g) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - h) hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
  - i) hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, znepřístupnění bytu aj.),
  - j) umožnit po předchozím vyzvání předsedou společenství přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu,
  - k) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních, umístěných v jednotce,
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
  - m) předložit včas předsedovi společenství projektovou dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svoji jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, a po předchozí výzvě umožnit osobě pověřené předsedou společenství přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu. Kde to stanoví zákon provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
  - n) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, jeho návštěva nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
  - o) neprodleně upozorňovat správce domu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám
  - p) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce,
  - q) oznámit společenství v případě přenechání jednotky do užívání jiné osobě jméno a kontaktní údaje této osoby včetně počtu osob,
  - r) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
- (4) Každý člen společenství je povinen seznámit se se všemi pravidly pro užívání společných částí domu, zejména se stanovami společenství a domovním řádem a zajistit, aby s nimi byly seznámeny i všechny osoby, jimž umožnil přístup do domu. Předseda společenství zajistí zveřejnění stanov společenství ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, na webových stránkách společenství a současně jejich zaslání na e-mailové adresy, uvedené v seznamu členů.
- (5) Na návrh společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje své povinnosti způsobem podstatně

omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Zde se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

## **Článek VI**

### **Orgány společenství – společná ustanovení**

- (1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) předseda společenství – volený orgán společenství,
  - c) kontrolní komise – volený orgán společenství.
- (2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 (pět) let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
- (3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
- (4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým členům společenství. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení, neschválí-li shromáždění jiné datum jejího zániku.
- (5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, povolá (kooptuje) volený orgán náhradní členy do termínu nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- (6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.
- (7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění a shromáždění vyslovilo se zvolením takové osoby souhlas.
- (8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- (9) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky ve své činnosti člena voleného orgánu tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoli ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o vědomou nedbalost.
- (10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny.

(11) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel, a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

## **Článek VII**

### **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (3) Zasedání shromáždění řídí předseda společenství nebo jím pověřená osoba, ne zvolí-li shromáždění jinou osobu.
- (4) Shromáždění je schopné se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají prostou, nadpoloviční většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (5) Předseda společenství je povinen svolávat shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je předseda společenství povinen svolat shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání shromáždění.
- (6) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 5, ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen předseda společenství bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání shromáždění.
- (7) Shromáždění se svolá pozvánkou odeslanou všem vlastníků jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, a to nejpozději 15 dnů přede dnem jeho konání. Doručovací adresou v souladu s čl. XVI těchto stanov může být i e-mailová adresa, pokud s tím daný vlastník vyslovil souhlas a uvedl tuto e-mailovou adresu do seznamu členů. Předseda společenství současně zajistí vyvěšení pozvánky na domovní vývěsce přístupné všem vlastníků jednotek či na webových stránkách společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se připojí formulář plné moci zmocňující k zastupování. Dále se k ní připojí podklady týkající se pořadu jednání, a v případě, že k pozvánce nejsou tyto podklady připojeny, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit a v pozvánce uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá způsobem specifikovaným v čl. XVI. stanov. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 5, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- (8) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci.



- (9) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- schválení nebo změně stanov,
  - schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
  - volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - schválení účetní závěrky,
  - vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu a pozemků; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 10 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
  - schvalování rozpočtu společenství,
  - schválení druhu a rozsahu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
  - členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části domu, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku, do které rozhoduje o těchto otázkách předseda,
- (10) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu
- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí společenství nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí společenství a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč v souhrnu v jednom kalendářním roce nad rámec schváleného rozpočtu, nebo jinou částku stanovenou usnesením shromáždění s výjimkou případů, kdy vznikne bezodkladná potřeba nabytí, zcizit nebo zatížit movité věci společenství či s nimi jinak naložit v důsledku mimořádné situace,
  - 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,
  - určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy,
  - uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
- (11) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (12) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství.
- (13) V případě, že se neuskuteční shromáždění z důvodu, že shromáždění není usnášeníschopné, může osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, svolat náhradní shromáždění v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- (14) Náhradní shromáždění je svoláno stejným způsobem jako řádné shromáždění a musí mít stejný program jako shromáždění, které nahrazuje.

- (15) Náhradní shromáždění je usnášeníschopné v případě přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

### **Článek VIII**

#### **Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění**

- (1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek – členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov,
  - b) přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
  - c) volbě členů orgánů společnosti,
  - d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 11, písm. d),
  - e) uzavření smlouvy o úvěru společností včetně schválení výše a podmínek úvěru.

### **Článek IX**

#### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

- (1) Vlastníci jednotek mohou rozhodnout mimo zasedání shromáždění ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění.
- (2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání činí předseda společnosti či jiná osoba, která je oprávněna svolat shromáždění.
- (3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
  - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,
  - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí nejméně patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
- (4) Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. V případech rozhodování o záležitostech, pro které pro rozhodnutí shromáždění zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů, je pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění nutný tento vyšší počet hlasů.
- (5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované předsedovi společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou či elektronickým podpisem na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí mít návrh formu notářského zápisu a přijetí rozhodnutí se osvědčuje notářským zápisem; podpisy na vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněného touto formou musí být úředně ověřeny, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy

hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

- (6) Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě předepsaným způsobem svůj souhlas s daným návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (7) Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) způsobem dle čl. XVI. stanov, a to nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

## **Článek X**

### **Předseda společenství**

- (1) Předseda společenství zejména:
  - a) svolává shromáždění a připravuje podklady pro jeho jednání,
  - b) předkládá shromáždění zprávu o všech záležitostech společenství, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
  - c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a zajišťuje jeho zaslání členům,
  - d) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - e) zajišťuje vlastníkům jednotek oznámení o výši, datu splatnosti a způsobu úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a o výši záloh na služby,
  - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
  - g) odpovídá za vedení seznamu členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
  - j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek a jiné povinnosti z právních předpisů,
  - k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků (je-li toto rozhodnutí vyžadováno – viz čl. VII. odst. 10 písm. e) stanov) uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
  - l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
  - m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
  - n) rozhoduje o opravě, údržbě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v kalendářním roce v souhrnu částku 100.000, - Kč nad rámec rozpočtu společenství pro období kalendářního roku či rozpočtového provizoria; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy, jejichž bezodkladná potřeba je vyvolána mimořádnou situací,
  - o) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.
- (2) Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

## **Článek XI**

### **Kontrola činnosti společenství**

- (1) Kontrolní funkci vykonává kontrolní komise, jejíž členové jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Kontrolní komise má dva členy. Kontrolní komise je oprávněna:
  - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
  - b) nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
- (2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí, a je nezávislá na předsedovi společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně předsedu společenství, a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
- (3) Funkce člena kontrolní komise není slučitelná s funkcí předsedy společenství.
- (4) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a právními předpisy,
  - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
  - c) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,
  - d) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství předkládané na shromáždění.
  - e) autorizuje podpisem jednoho z členů platby v bankovním prostředí SVJ nebo systému správce SVJ, vždy po vyzvání předsedou emailem či jiným elektronickým prostředkem.

## **Článek XII**

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

#### A – Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo nebo nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich a na financování nákladů na ně všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotek a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníků domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- (2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
  - b) údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,

- c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění revizí a oprav kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - d) pojištění domu,
  - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
  - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
  - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - i) vedení seznamu členů společenství,
  - j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
- (4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil do jednotky přístup.
- (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov ani výlučná působnost předsedy společenství podle zákona a těchto stanov.

## B – Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je povinen
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě, a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - b) užívat společné části pouze způsobem, odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě a usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí
  - d) užívat společné části v souladu s právními předpisy, těmito stanovami, případně dalšími pravidly pro jejich užívání stanovenými orgány společenství.
- (2) Člen společenství odpovídá za dodržování pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě

vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

- (4) Vlastník jednotky, jeho nájemci, podnájemci a osoby, jimž umožnil do domu přístup, se dále řídí dalšími pravidly pro užívání společných částí, zamykání domu, vydávání klíčů apod., přijatými orgány společenství.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky, jeho nájemci, podnájemci a osoby, jimž umožnil do domu přístup, je vlastník jednotky povinen odstranit na své náklady.
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, např. umístí nebo odloží bez souhlasu předsedy společenství ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty je společenství oprávněno postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
- (7) Vlastník jednotky nesmí nijak zasáhnout do nosných konstrukcí domu bez předchozího souhlasu shromáždění, ledaže se jedná o drobné zásahy, které zcela zjevně nemohou nijak ovlivnit statiku nosných konstrukcí či domu (například běžné uchycení kuchyňské linky). Zásah do nosných konstrukcí či společných prostor měnící výměru jednotky vyžaduje předchozího změnu prohlášení podle § 1169 NOZ.

### **Článek XIII**

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

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

- (1) Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků na bankovní účty společenství. Předseda společenství spolu s členy kontrolního orgánu je dále oprávněn ke zhodnocení volných finančních prostředků využít jejich uložení na bankovní termínovaný vklad nebo spořicí účet. K žádným jiným operacím s finančními prostředky není předseda společenství oprávněn.
- (2) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo v souladu s pravidly řádného hospodáře.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku a na služby, dále výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Současně je tvořena dlouhodobá záloha, nerozhodne-li shromáždění jinak. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Není-li na následující rozpočtové období výše záloh na příspěvky na

správu domu a pozemku a záloh na služby schválena, postupuje společenství podle výše záloh platných pro předchozí rozpočtové období, a to opakovaně. Neschválí-li shromáždění rozpočet na příslušný rozpočtový rok před prvním dnem rozpočtového roku, hospodaří společenství v době od prvního dne rozpočtového roku do dne schválení rozpočtu shromážděním podle rozpočtového provizoria, stanoveného předsedou společenství na základě očekávaných příjmů a odhadovaných výdajů v rozpočtovém roce.

- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- (6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

#### B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek – členové společenství – jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech.
- (2) Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí vlastníci jednotek – členové společenství ve výši stanovené předsedou společenství na bankovní účet společenství předem na každý kalendářní měsíc tak, aby finanční prostředky byly připsány na bankovní účet společenství vždy do 20. dne v příslušném měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotek. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Předseda společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- (4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Na nabyvatele přecházejí s jednotkou dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit.
- (6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně že takové dluhy nejsou. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení společenství nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

#### C. Rozúčtování nákladů na služby

- (1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod pro byty a nebytové prostory: Náklady se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
  - b) dodávka tepla a teplé vody pro byty a nebytové prostory včetně elektrické energie na provoz kotelny: Náklady se rozúčtují podle právního předpisu, platného v období vyúčtování, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Náklady na dodávku tepla se rozdělí v poměru 50 % základní a 50 % spotřební složka, pokud právní předpis nestanoví závazně jinak. Náklady na dodávku teplé užitkové vody se rozdělí v poměru 30 % základní a 70 % spotřební složka, pokud právní předpis nestanoví závazně jinak.
  - c) odvoz komunálního odpadu: Náklady se rozúčtují mezi členy, kteří vlastní bytové jednotky v domě, podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech vážících se k těmto bytovým jednotkám. Majitelé nebytových prostor postupují v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve zněních pozdějších předpisů.
  - d) údržba systému společné antény pro příjem rozhlasového a televizního vysílání: Náklady se rozúčtují rovným dílem mezi členy, kteří jsou vlastníky bytových a nebytových jednotek.
  - e) osvětlení společných prostor v domě a garážových stání: Náklady se rozúčtují mezi členy, kteří vlastní bytové jednotky a garážová stání v domě, podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů členů na společných částech vážících se k těmto bytovým jednotkám a garážovým stáním.
  - f) úklid společných prostor v domě: Náklady se rozúčtují mezi členy, kteří vlastní bytové jednotky v domě, podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech vážících se k těmto bytovým jednotkám.
  - g) úklid garážových stání: Náklady se rozúčtují mezi členy, kteří vlastní garážová stání v domě, podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech vážících se k těmto garážovým stáním.
  - h) úklid okolí domu: Náklady se rozúčtují mezi všechny členy podle jejich spoluvlastnického podílu na společných částech.
  - i) výtah provoz a opravy: Náklady se rozúčtují mezi členy, kteří vlastní bytové jednotky v části domu, v níž je provozován daný výtah (v daném vchodu), podle jejich spoluvlastnického podílu na společných částech vážících se k těmto bytovým jednotkám.
  - j) výtah povinná údržba a revize: Náklady se rozúčtují mezi všechny členy podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.
  - k) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek: Náklady se rozúčtují dle usnesení shromáždění.
- (2) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství vlastníků předem do 20. dne v příslušném měsíci spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí předseda společenství jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Předseda společenství má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh v odůvodněných případech. O změnu záloh požádá písemně předsedu společenství, který žádost zváží a poté sdělí rozhodnutí žadateli.
- (3) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.



- (4) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- (5) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení.
- (6) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- (7) O jiném způsobu rozúčtování služeb, než je uveden v těchto stanovách, rozhoduje shromáždění tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů vlastníků jednotek. Nedojde-li k takovému rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle těchto stanov a neupravují-li tyto stanovy odpovídající způsob, pak podle zákona.

#### D. Majetek a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v zákoně a těchto stanovách.
- (3) Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru odpovídajícím velikosti jejich podílů na společných částech domu.
- (4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb., § 2).
- (5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy (nyní nařízením vlády č. 351/2013 Sb., § 2).
- (6) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením a příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahují 5 dnů ode dne jeho splatnosti, obdrží vlastník jednotky upomínku k zaplacení e-mailem. Pokud nebude nedoplatek uhrazen do dne splatnosti v následujícím měsíci nebo se nedoplatek zvýší, obdrží vlastník jednotky na své náklady písemnou upomínku doporučenou poštou. Pokud nebude nedoplatek uhrazen ani v následujícím měsíci nebo se nedoplatek ještě zvýší, požádá předseda společenství o právní pomoc a veškeré náklady s tím spojené budou přeúčtovány k úhradě dlužníkovi.

### Článek XIV

#### Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- (4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- (5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
- (6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

### **Článek XV** **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

### **Článek XVI** **Doručování**

- (1) Veškeré písemnosti adresované společenstvím či jeho orgány členům společenství (včetně mimo jiné pozvánek na shromáždění či návrhů usnesení přijímaných mimo zasedání) se členům společenství doručují (a) osobně nebo (b) vhozením do poštovní schránky příslušného člena v domě, je-li zřízena nebo (c) zasláním prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb na adresu uvedenou u daného člena seznamu členů, kterou člen společenství sdělil, jinak na adresu zapsanou u daného člena v katastru nemovitostí nebo (d) zasláním na e-mailovou adresu, uvedenou v seznamu členů, kterou člen společenství sdělil. Členové společenství jsou povinni sdělit společenství takové kontaktní údaje, na nichž jsou k zastížení, a neučiní-li tak, jde to k jejich tíži.
- (2) Písemnosti adresované ze strany členů společenství jeho orgánům se doručují (a) zasláním prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb na adresu, kterou za účelem doručování společenství členům společenství sdělí nebo (b) zasláním na e-mailovou adresu, kterou za účelem doručování společenství členům společenství sdělí nebo (c) do datové schránky společenství, byla-li zřízena.
- (3) Písemnost odeslaná postupem dle čl. XVI, bodu (1) či (2) výše se považuje za doručenu též:
  - a) v případě písemnosti doručované osobně jejím převzetím nebo odepřením jejího převzetí adresátem;
  - b) v případě jejího vhození do poštovní schránky adresáta prvního (1.) dne po jejím vhození do schránky;
  - c) v případě písemnosti zasláné prostřednictvím oprávněného poskytovatele poštovních služeb pátým (5.) dnem po jejím odeslání;
  - d) v případě písemnosti zasláné e-mailem první (1.) den po jejím odeslání.

**Článek XVII**  
**Závěrečná ustanovení**

- (1) Tyto stanovy se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
- (2) Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se na společenství přiměřeně ustanovení o spolku, zejména ustanovení o svolání, zasedání a rozhodování kolektivních orgánů, o neplatnosti rozhodnutí nebo o následcích jeho rozporu s dobrými mravy. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů ani o dílčích členských schůzích (§ 1221 NOZ).
- (3) Tyto stanovy budou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, a budou k dispozici u předsedy společenství.
- (4) Tyto stanovy okamžikem svého schválení plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

V Praze dne 14.12.2023

*Jakub Schlenker*

## Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 162076817-453252-240111111632.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **162076817-453252-240111111632**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **19**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Mgr. Bc. Vojtěch Opočenský, advokát, IČ: 05269628

Pracoviště: Mgr. Bc. Vojtěch Opočenský, advokát

Datum vyhotovení: **11.01.2024**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: VOJTĚCH OPOČENSKÝ

---

### Poznámka:

*Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



162076817-453252-240111111632