

Stanovy Společenství vlastníků jednotek Přesličková 2676-9

Článek I Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek v domech zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4049 pro katastrální území Záběhlice, obec **Praha 10**, pod čp. 2676, 2677, 2678, 2679 (dále jen „**společenství**“) přijalo název: „**Společenství vlastníků jednotek, Přesličková 2676-9**“ se sídlem **Přesličková 2678, Praha 10, PSČ 106 00**.
- 2) Společenství bylo přiděleno IČ 290 29 015.
- 3) Společenství je ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu.
- 4) Společenství vzniklo dne 1. 10. 2009 a bylo zapsané do rejstříku společenství vedeného Městským soudem v Praze dne 18. února 2010 do oddílu S, vložka 11167.

Článek II Předmět činnosti

- 1) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky zapsané na LV 3463 v k. ú. Záběhlice podle výpisu z KN ze dne 3. 9. 2016:
 - parc. č. 2078/154, na němž se nachází dům čp. 2679,
 - parc. č. 2078/155, na němž se nachází dům čp. 2678,
 - parc. č. 2078/156, na němž se nachází dům čp. 2677,
 - parc. č. 2078/157, na němž se nachází dům čp. 2676,
 - parc. č. 2078/153 a parc. č. 2078/426 a 2078/427.
- 2) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
 - a) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domů a pozemků, z hlediska provozního a technického, se rozumí zejména provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady. Za údržbu, která souvisí s funkčností těchto společných částí a jejich celkovým zachováním je odpovědno společenství vlastníků.
 - b) Za běžnou údržbu společných částí domu ve výlučném užívání je odpovědný vlastník jednotky. Typicky tato situace nastává ve vztahu k částem, které byly pořízeny na náklady vlastníka. Jsou např. podlahy lodžii, zasklení lodžii, plastová okna, vstupní dveře.

Pro účely těchto stanov se rozumí:

běžnou opravou – odstranění částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození věci za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu v jednotlivém případě do částky 50.000,- Kč a v celkové výši do 200.000,- Kč ročně.

opravou – se odstraňují účinky částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození většího rozsahu. Obnovuje se provozní kvalita věci, její a užitkovost a bezpečnost. Opravou nedochází k technickému zhodnocení a změně účelu užití. Jejím prováděním nevzniká nová věc.

údržbou – pravidelná péče, soustavná činnost za účelem zpomalení fyzického opotřebení a předcházení poruchám a odstraňování drobnějších poruch a vad věci.

modernizací – vylepšení či přizpůsobení věci soudobým požadavkům nebo znalostem,

rekonstrukcí – takové konstrukční a technologické zásahy, které přinášejí změnu technických parametrů nebo změnu funkce. Tato změna má za následek změnu účelu věci nebo změnu technických parametrů a charakteristických veličin, 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,

- c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy v bytě či jinde neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu a nosné konstrukce domu.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domů a pozemků, z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domů a pozemků z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a získávání finančních prostředků pro zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně jejich vybírání od vlastníků jednotek; sem spadá zejména stanovení a vybírání příspěvků na správu domů a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání s vlastníky (případně nájemci) jednotek,
 - c) vedení účetnictví, zpracovávání a předkládání daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek (dále jen „**seznam vlastníků**“),
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo jež vyplývají z těchto stanov Společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek, přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - 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,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 4) Další činností správy nemovité věci, a tedy činností týkající se správy domů a pozemků, je sjednávání, jakož i dohlížení na plnění a vymáhání nároků ze smluv týkajících se zejména
- a) zajišťování činností spojených se správou domů a pozemků,
 - b) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek tam, kde nejde o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domů,
 - d) nájmu společných částí domu
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, k jejichž provozování nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění, jako jsou výtahy a podobná vyhrazená technická zařízení.

Článek III

Členství ve společenství

- 1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (dále jen „**vlastník**“, „**vlastníci**“ nebo „**spoluvlastníci**“). Rozumí se tím fyzické i právnické osoby.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

- 3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s počtem (hodnotou, váhou, velikostí) hlasů odpovídajícím velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech připadajícího na danou jednotku, přičemž velikost hlasů je nedělitelná.
- 5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve své společném jmění. Nebyl-li by žádný společný zástupce zmocněn, uvede se v prezenční listině shromáždění, že společný zástupce spoluvlastníků jednotky není stanoven, a pro účely hlasování se tento vlastník jednotky vykazuje jako nepřítomný.
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve svém společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov i další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV

Seznam vlastníků, oznamovací povinnost vlastníků, právo na informace, doručování

- 1) Výbor společenství jakožto jeho statutární orgán společenství (dále jen „výbor“) zajišťuje vedení seznamu vlastníků – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž je vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; dále se uvede e-mailová adresa člena, pokud ji společenství oznámil, a má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování poté, co ji člen oznámí. V seznamu vlastníků je obsažený též údaj o počtu osob domácnosti vlastníka.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvedou se v seznamu vlastníků
 - a) jméno a příjmení, adresa trvalého pobytu, e-mailová adresa a adresa pro doručování podle odst. 1) pro každého ze spoluvlastníků jednotky nebo každého z manželů,
 - b) označení jednotky,
 - c) velikost hlasu vážící se k jednotce,
 - d) velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce nebo údaj, že jednotka je ve společném jmění manželů,
 - e) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce,
 - f) počet osob, které budou mít v jednotce domácnost.
- 3) Přenechal-li vlastník byt k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby poté, co tyto skutečnosti vlastník oznámil.
- 4) Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu vlastníků vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem – členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově vytvořeného pověření vyhotoveného spoluvlastníky jednotky a doručeného výboru, čímž se ruší předchozí pověření.
- 5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví. Spolu s tím je vlastník povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu, svou e-mailovou adresu, pokud ji užívá, svou adresu pro doručování písemností, pokud se liší od adresy trvalého pobytu, a počet osob, které budou mít v jím vlastněné jednotce domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. V případě porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto odstavce je takový vlastník povinen uhradit společenství pokutu za prodlení ve výši 500,- Kč za každý případ porušení a měsíc prodlení.

- 6) Vlastník je povinen oznámit výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce poté, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu vlastníků 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; pokud se jedná o rozúčtování služeb podle počtu osob, pak se tato povinnost vztahuje na osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 kalendářní měsíce v zúčtovacím období. To platí i v případě, přenechal-li vlastník byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce. V případě porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto odstavce, včetně podání nepravdivé informace, je takový vlastník povinen uhradit společenství pokutu za prodlení ve výši 500,- Kč za každý případ porušení a měsíc prodlení.
- 7) Požádá-li o to písemně vlastník, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka nebo kteréhokoliv nájemce v domě. Žádné další informace (data narození apod.) se poskytovat nesmějí. Vlastník, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka na ochranu osobních údajů. Vlastník podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka nebo nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkovi rovněž písemně, a to nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti. Oznámí-li vlastník svou e-mailovou adresu, probíhá vzájemná komunikace e-mailovou poštou. V opačném případě hradí vlastník poštovné.
- 8) Doručování písemností vlastníkům se děje elektronicky, osobně nebo poštou. Společenství doručuje písemnosti vlastníkům:
- a) při doručování hromadných písemností všem nebo více vlastníkům (pozvánky na shromáždění společenství, nové stanovy a další dokumenty společenství, jejich návrhy, předpisy úhrad, rozhodování per rollam apod.) na e-mailovou adresu vlastníka, pokud to charakter doručované písemnosti umožňuje a pokud vlastník oznámil svou e-mailovou adresu společenství,
 - b) pokud není možné doručení podle bodu a), doručuje společenství písemnosti vhozením do příslušné schránky v domě, v němž adresát jednotku vlastní. Má-li vlastník adresu trvalého pobytu nebo doručovací adresu mimo domy společenství, jsou mu tyto písemnosti zasílány poštou na adresu trvalého pobytu nebo na doručovací adresu, pokud o to požádal a příslušnou adresu společenství oznámil. V případě změny bydliště vlastník prokazatelně sdělí výboru a právnické osobě pověřené zajišťováním některých činností správy adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru nebo pověřené právnické osobě posledně známá,
 - c) zároveň zveřejněním písemností (kromě předpisů úhrad, písemností určených jednotlivým vlastníkům a dokumentů s velkým počtem stránek) na úřední desce domu, kterou v jednotlivých vchodech domů představují vývěsky.
Poznámka: Na úřední desce se souběžně zveřejňují pozvánky na shromáždění společenství, podklady k hlasování per rollam a další podklady s menším počtem stránek k jednání shromáždění, (usnesení ze shromáždění a další informace),
 - d) zároveň zpřístupněním písemností uvedených pod body a) až c) na webovém portálu společenství; o zpřístupnění písemností určených jednotlivým vlastníkům informuje společenství adresáty zasláním oznámení o zpřístupnění na jejich e-mailovou adresu.
 - e) Při doručování významnějších písemností výborem konkrétnímu vlastníkovi je písemnost doručena
 - jakmile vlastník písemnost osobně převezme,
 - jakmile vlastník písemnost doručenu e-mailovou poštou e-mailem potvrdí,
 - při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemnosti odmítl.

- 9) K oznamování důležitých upozornění určených všem nebo více vlastníkům může být kromě hlavních vývěsek (úředních desek) využito skleněných výplní dveří a pomocných vývěsek v přízemí. Důležitá upozornění jsou zpravidla souběžně sdělována na e-mailovou adresu vlastníka, oznámil-li vlastník svou e-mailovou adresu. Oznamovací povinnost vlastníkům, popř. nájemcům je tím splněna.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- 1) Vlastník má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- 2) Vlastník jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem nebo zmocněncem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba.
 - 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 a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat jednotku, jejímž je vlastníkem, jakož i užívat společné části, tím však nesmí ztížit vlastníkovi jiné jednotky výkon jiných práv ani ohrozit nebo poškodit společné části domů,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje. Vlastník může po předchozí žádosti nahlížet v prostorách určených výborem do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu 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) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí žádosti, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na jednání shromáždění,
 - i) na požádání obdržet zápis ze shromáždění v elektronické podobě,
 - j) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- 3) Vlastník jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a pravidly pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž svou bytovou jednotku pronajal i dalšími osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - c) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí, společných rozvodů a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a podlahové krytiny včetně dlažby,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku včetně příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a zálohy na úhradu cen služeb a poskytovaných v souvislosti s bydlením; dále hradit nedoplatky vyplývající z provedených vyúčtování. V případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit zákonné příslušenství v aktuálně platné výši (úrok

z prodlení, náklady za jednotlivá upomínání a vymáhání nedoplatku) a pokutu za prodlení ve výši 50,- Kč za každý započatý den prodlení,

- e) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru přístup do bytu nebo do výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, zejména k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu), ale také ke kontrole stavu společných částí procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dni přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. Při porušení povinnosti podle tohoto bodu je vlastník povinen zaplatit společenství pokutu za porušení stanov ve výši 1.000 Kč za každý případ porušení,
 - f) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě. Při zjištění vědomého poškození nebo odstranění měřicího zařízení uhradí vlastník veškeré náklady spojené s opravou nebo obnovou měřicího zařízení. Při porušení povinnosti podle tohoto bodu je vlastník povinen zaplatit společenství pokutu za porušení stanov ve výši 500,- Kč za každý případ porušení; tím není zároveň vyloučen postih podle ustanovení vyhlášky č. 269/2015 Sb., popř. podle zákonných ustanovení upravujících nebo nahrazujících tuto vyhlášku včetně příslušných zmocňovacích ustanovení,
 - g) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - h) postupovat podle článku XI, části C – Povinnosti vlastníka při úpravách v bytě, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt,
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, stejně jako i návštěvy, neprodleně upozorňovat orgány společenství 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 předcházet hrozcím škodám,
 - j) pro případ havárie nebo jiné mimořádné události je vlastník povinen sdělit výboru kontaktní údaje (telefon, popř. také e-mailovou adresu) na sebe nebo osobu schopnou zajistit včasné zpřístupnění jeho bytu. Při porušení tohoto ustanovení je vlastník povinen zaplatit společenství pokutu za porušení stanov ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení,
 - k) plnit oznamovací povinnosti dle čl. IV, oznámit výboru kontaktní údaje (zejména telefon nebo e-mail) na sebe, popř. na osoby, kterým přenechal jednotku do užívání,
 - l) uhradit neprodleně náklady vzniklé neplněním jeho povinností daných příslušnými zákony a těmito stanovami, včetně vyčíslených škod,
 - m) v případě prodeje jednotky prokazatelně předat novému vlastníkovi platné stanov. Při porušení tohoto ustanovení je vlastník povinen zaplatit společenství pokutu za porušení stanov ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení,
 - n) vlastník nesmí bez předchozího písemného souhlasu výboru zasahovat do společných částí domu (viz článek XI, části B), zejména pak do statiky domu, rozvodů topení, vody, kanalizace, plynu a elektrorozvodů.
- 4) Vlastník jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
- 5) Zaplacením sankcí podle těchto stanov nezaniká povinnost člena k úhradě vzniklé škody a zaplacení vynaložených nákladů.

Článek VI Orgány společenství – společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“)
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor SVJ“) nebo vlastník jednotky pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není zvolen výbor SVJ
- 2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let počítáno ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru 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 volených orgánech společenství končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
- 4) Člen voleného orgánu společenství může ze své funkce člena orgánu odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení doručeným na adresu společenství a adresovaným příslušnému orgánu. Jeho členství ve výboru zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení společenství.
- 5) Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může orgán řádně fungovat i ve zmenšeném počtu členů nebo může povolát (kooptovat), pokud byli zvoleni, náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- 6) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Výkon funkce náhradního člena výboru skončí uplynutím funkčního období posledního člena výboru. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.
- 7) Členem voleného orgánu společenství může být jen osoba zletilá, plně svéprávná a bezúhonná podle zákona upravujícím 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 společenství jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- 8) Člen výboru vykonává funkci výhradně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 9) Člen výboru, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen výboru se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 10) Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon funkce. Celkovou výši poskytovaných odměn pro volený orgán schvaluje shromáždění. Odměnu pro konkrétního člena výboru určuje z celkové schválené částky podle výsledků zhodnocení jeho práce předseda výboru po projednání na schůzi výboru.
- 11) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předseda orgánu nebo předsedající spolu se zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byli zvoleni. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, 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 jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Každý vlastník má při hlasování na shromáždění takový počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadajících na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, nebo pokud se tento zástupce či jeho zmocněnec na základě zvláštní plné moci nezúčastní příslušného jednání, platí, že je společný zástupce nepřítomen a jednotka není na jednání zastoupená.
- 3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 4) Výbor je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je výbor povinen svolat shromáždění z podnětu vlastníků, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání shromáždění.
- 5) Pokud není podnětu vlastníků podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je výbor povinen bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu vlastníků, které jsou ke svolání zasedání shromáždění potřebné.
- 6) Shromáždění se svolá pozvánkou podle ustanovení stanov o doručování (článek IV) odeslanou nebo předanou všem vlastníkům, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, alespoň 15 dnů přede dnem jeho konání. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, mís- to a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku včas se s nimi seznámit. V pozvánce se v takové případě uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Záležitost, která nebyla uvedena na pozvánce, lze zařadit na pořad jednání shromáždění, jen pokud byly zveřejněny potřebné podklady k projednání a k hlasování podle článku IV (např. elektronicky, na nástěnkách a na webu společenství před shromážděním).
- 7) Vlastník (společný zástupce) se může nechat na shromáždění zastoupit na základě plné moci udělené zmocněnci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více shromážděních. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 20 % procent všech hlasů; jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Písemná plná moc může být rozšířena i na rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam.
- 8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
 - a) schválení nebo změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka),
 - c) volba a odvolání členů výboru a rozhodování o celkové výši odměny pro výbor,
 - d) schválení účetní závěrky,
 - e) schválení vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku,
 - f) schválení rozpočtu a plánu oprav společenství,

- g) schválení plánu rozpisu celkové výše úhrad v členění příspěvků na správu domu, příspěvku na dlouhodobou zálohu na opravy a investice, zúčtovatelných záloh na služby a dalších služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením,
 - h) schválení druhu služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu jejich tvorby, rozúčtování a vyúčtování cen služeb a záloh na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami a podle obecně závazných předpisů,
 - i) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - j) rozhodování o změně podlahové plochy jednotky,
 - k) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - l) rozhodování o změně podílu na společných částech,
 - m) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
 - n) rozhodování o opravě od výše nad 200 000 Kč o modernizaci nebo rekonstrukci společných částí s výjimkou havarijních situací a nebezpečí vzniku škody či ohrožení života či zdraví,
 - o) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu, či dalších vnitřních pro členy společenství závazných norem. V této věci platí, že domovní řád platný do doby schválení těchto stanov je platný i nadále v ustanoveních, které neodporují těmto stanovám, pokud nebude nahrazen novým domovním řádem,
 - p) udělování předchozího souhlasu k
 1. nabytí, převodu nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. nabytí, převodu nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku 80.000,- Kč v jednotlivém případě,
 3. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
 - q) rozhodování o 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 nebo její změny shromážděním.
- 9) Novým usnesením shromáždění se revokuje předchozí usnesení shromáždění ve stejné záležitosti.
- 10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených kogentními zákonnými ustanoveními, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- 1) Při změně prohlášení vlastníka se postupuje podle § 1169 občanského zákoníku.
- 2) Při uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky, rozhodování o změně podlahové plochy jednotky, rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, rozhodování o změně podílu na společných částech, rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka a rozhodování o dalších náležitostech týkajících se prohlášení vlastníka se vyžaduje dvoutřetinová většina hlasů přítomných vlastníků společenství.
- 3) Mění-li se všem vlastníkům velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek (§ 1214 občanského zákoníku).

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se řádně nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Výbor může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci rozhodli o záležitosti, která spadá do působnosti shromáždění, mimo zasedání shromáždění písemnou formou, a to i elektronickými prostředky.
- 2) Návrh na rozhodnutí vlastníků 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,
 - c) lhůtu, ve které má vlastník doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování); ta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků odeslán či osobně předán. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít návrh formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí, přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
- 3) Pro přijetí rozhodnutí per rollam se vyžaduje písemný souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků, vyjma ustanovení podléhajících článku VIII těchto stanov.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka adresované výboru, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen, 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. Písemná forma vyjádření vlastníka je zachována i při hlasování provedeném elektronickými prostředky umožňujícími zachycení obsahu vyjádření vlastníka a určení osoby vlastníka; vlastnoručním podpisem se v tomto případě rozumí elektronický podpis.
- 5) Výbor oznámí vlastníkům v písemné formě výsledek hlasování a celý obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X

Výbor

- 1) Výbor je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má nejméně 3 a nejvíce 4 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
- 6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí.
- 9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam, e-mailem) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
- 10) Výbor společenství zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; vlastníci jednotky mají právo obdržet na základě své výzvy zápis ze shromáždění v elektronické podobě,
 - e) oznamuje vlastníkům na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - f) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, objednávky a smlouvy o dodávce prací a služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam vlastníků a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, 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 a jiné povinnosti z právních předpisů,
 - k) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění mandátní 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, prodeji nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění, tedy v jednotlivém případě do částky 80.000,- Kč a v celkové výši do 300.000,- Kč ročně,
 - n) rozhoduje o běžných opravách a údržbě společných částí domu; dále rozhoduje o modernizaci nebo rekonstrukci společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění, tedy v jednotlivém případě do výše 200 000,- Kč; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy,
 - o) je oprávněn prominout sankce a jejich vymáhání ve všech případech určených těmito stanovami ve zřetele hodných případech a také tehdy, pokud jednotlivá sankce nepřevyšuje 1 000,- Kč,
 - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům právními předpisy nebo těmito stanovami,
 - q) jménem společenství je oprávněn vymáhat pohledávky a ostatní plnění od vlastníků i třetích osob,

- r) je oprávněn jménem společenství vymáhat veškeré ve stanovách uvedené sankce a v případě včasného nezaplacení sankce vlastníkem postupovat cestou zápočtu proti případnému přeplatku vyúčtování služeb,
 - s) výbor společenství zajišťuje, aby každý vlastník jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství,
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XI

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, 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 sloužících všem vlastníkům. 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, všech jeho společných konstrukcí a zařízení a pozemků ve spoluvlastnictví členů společenství,
 - b) zajišťování údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, jako např. rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajišťování revizí a oprav společných částí – technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů, protipožárního zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu. Společnými částmi jsou kompletní nosné a obvodové konstrukce (mimo vnitřních povrchů), péče o kompletní rozvody vytápění a společné televizní antény, stoupací rozvody ostatních technických sítí končící odbočkou do bytu, bytovým uzávěrem nebo měřícím zařízením.
 - d) zajišťování pojištění domu,
 - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků na tyto náklady, včetně vymáhání takových plateb,
 - 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 právních předpisů,
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků,
 - i) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., resp. v právní normě, která ho mění, doplňuje či nahrazuje, a které přicházejí v činnosti společenství v úvahu, resp. uvedené v obecně závazných právních předpisech s tím souvisejících.
- 3) Vzájemný vztah mezi vlastníky 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 umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka při užívání jednotky, a vlastník postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.

- 5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou mandátní 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 orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

B – Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník je oprávněn:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě, a jednat tak, aby plnil svoje povinnosti vlastníka podle občanského zákoníku, související legislativy, těchto stanov a dalších vnitřních norem společenství (např. prohlášení vlastníka),
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, domovního řádu a dalších vnitřních předpisů.
- 2) Vlastník není oprávněn umisťovat ve společných částech (zejména na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště) jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je výbor oprávněn po předchozí výzvě vlastníkovi k odstranění takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi vyúčtovat náklady s tím spojené. Výjimku tvoří aktivně používané kočárky, jízdní kola, dětské saně, pokud je v domě pro tento účel vyhrazena místnost.
- 3) Vlastník je povinen zajistit, aby ve společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění, v opačném případě je povinen strpět vyúčtování takových nákladů.
- 4) Vlastník se dále řídí ustanoveními domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společných prostor apod.
- 5) Vlastníci jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu. Vlastníci dále činí potřebná opatření k zamezení znečišťování společných prostor i fasády.
- 6) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají či osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, je vlastník povinen odstranit na své náklady. Vlastník odpovídá za dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí i všemi osobami, které s ním jednotku užívají, nebo kterým užívání jednotky umožní.
- 7) V případě, že vlastník či osoby, které s ním jednotku užívají nebo kterým užívání jednotky umožní, porušují při užívání společných částí obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívají společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník, vyzve výbor vlastníka ke zjednání nápravy, přičemž určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvysledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi.

C – Povinnosti vlastníka při úpravách v bytě

- 1) **Přestavba bytového jádra při zachování dispozice:** Nevyžaduje se ani ohlášení. Vlastník si zajistí předem vyjádření výboru a po realizaci úpravy předloží výboru revizní zprávu elektroinstalace.
- 2) **Přestavba bytu nebo bytového jádra při změně dispozice příček (nenosných panelů):** Zpravidla se mění plocha a využití jednotlivých prostor (místností). Projektant zpracuje projektovou dokumentaci navrhovaných stavebních úprav, vlastník předloží dokumentaci výboru a zajistí si jeho vyjádření. Výbor

zpravidla vyzve vlastníka k ohlášení přestavby na příslušném stavebním úřadu. Další postup, popř. rozsah podkladů upřesní stavební úřad po seznámení se s projektem.

- 3) **Zásah do nosné zdi (např. rozšíření otvoru nebo snížení průřezu nosné zdi):** Úprava podléhá vydání stavebního povolení; dochází k zásahu do nosné konstrukce stavby. Projektant zpracuje projektovou dokumentaci navrhované stavební úpravy a vyžádá si statické posouzení. Vlastník si zajistí vyjádření výboru a na příslušném stavebním úřadě si vyzvedne žádost o stavební povolení. Další rozsah podkladů k žádosti o stavební povolení upřesní stavební úřad po seznámení s projektem.
- 4) **Postup při zasklívání lodžie:** Vlastník oznámí výboru svůj záměr k zasklení lodžie. Dále postupuje podle pokynů výboru, popř. podle pokynů stavebního úřadu.
- 5) **Postup při výměně oken:** Pokud se výměně oken zachová jejich rozměry, tvar a odstín, nebude se vyžadovat ani ohlášení. Vlastník si pouze zajistí vyjádření výboru.
- 6) **Jmenovky na poštovní schránce:** Řádně označovat poštovní schránku jmény bydlících (bydlícího), je možné i jménem vlastníka i v případě, že v domě nebydlí.
- 7) **Označení na vstupních dveřích bytu:** Řádně označovat číslem bytu, jmény bydlících (bydlícího), je možné i jménem vlastníka i v případě, že v domě nebydlí.
- 8) **Jmenovky na venkovních zvoncích:** Označení stanoví vlastník jednotky. Provedení zajistí správa domu.
- 9) **Parabolické antény:** Nosníky parabolických antén není dovoleno upevňovat na zateplené části panelů.
- 10) **Povinnosti vlastníka při úpravách v bytě obecně:**
 - a) V případě, že vlastník upravuje stavebně svůj byt a žádá u stavebního úřadu o souhlas se zamyšlenou stavební změnou jednotky, předem požádá výbor o schválení záměru, předloží včas výboru stavební dokumentaci. Pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, umožní na předchozí výzvu pověřeným zástupcům výboru přístup do bytu; vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, popř. právní předpisy. Kde to stanoví zákon, je oprávněn provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Po skončení stavebních prací předá výboru dokumentaci skutečného provedení stavby.
 - b) Úpravy jednotky, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník provádět jen s písemným souhlasem výboru společenství, popř. zároveň se souhlasem stavebního úřadu. Zásahy do obvodového panelového pláště nejsou dovoleny.
 - c) Úpravy i údržbu jednotky, jimiž vlastník zasahuje do společných částí domu nebo společných zařízení domu (rozvody elektřiny mimo jednotku, rozvody vytápění, vody, kanalizace, vzduchotechniky, společné antény apod.) může provádět ve výjimečných případech pouze s písemným souhlasem výboru. Současně vlastník odpovídá za dodržení všech právních předpisů, ČSN a za případné škody.

Článek XII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro stanovení úhrady záloh na ceny služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje rozpočet a plán oprav a investic na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok. Zpracovatelem návrhu rozpočtu a plánu oprav je výbor, který je zpracovává v předstihu jako podklad pro stanovení příspěvku vlastníka na příští období a předkládá shromáždění ke schválení.
- 2) Rozpočet je složen ze dvou částí a to z:
 - a) nákladů na provoz a správu domu a pozemku a společných částí domu zahrnující i tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Tato část rozpočtu je vypořádávána jako hospodářský výsledek společenství.
 - b) záloh na náklady za dodávky služeb pro jednotlivé jednotky vlastníků. Tyto zálohy jsou vyúčtovány po každém zúčtovacím období dle Zásad pro rozúčtování služeb.

- 3) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu jsou:
 - a) vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny a tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější,
 - b) vytvoření a udržování dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a na případné investice v domě plánované v letech budoucích,
 - c) rozpočet a plán oprav je sestavován na základě výsledků předchozích období, aktuálního stavu objektu, jeho vybavení a technických zařízení objektu a dle předpokládaných nákladů na provedení rekonstrukcí a modernizaci částí objektu.
- 4) V rozpočtu a plánu oprav se stanoví výše předpokládaných nákladů na služby a plnění spojená nebo související s užíváním společných částí objektu v následujícím období. Službami jsou zejména náklady:
 - a) na elektrickou energii, vytápění, dodávky teplé a studené vody pro společné části objektu, likvidace odpadů, měření dodávek
 - b) na provoz výtahu a ostatní služby poskytované pro jednotlivé jednotky vlastníků,
 - c) související s činností osoby, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku na základě příkazní resp. mandátní smlouvy a odměny voleným orgánům,
 - d) na realizaci plánu oprav, jehož součástí je běžná údržba a opravy a náklady na investice,
 - e) související s ostatními činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku, zejména pak zajištění úklidu, pojištění objektu,
- 5) Společenství může na krytí potřebných větších oprav, rekonstrukcí a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- 6) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, je platný poslední schválený rozpočet a plán oprav.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby, zásady pro rozúčtování poskytovaných služeb a další pravidla pro platbu a zúčtování výnosů

a) Stanovení výše příspěvků a úhrad nákladů spojených s užíváním bytových jednotek:

- 1) Celková výše zálohových plateb příspěvků a úhrad nákladů (na vytápění, teplou a studenou vodu, mzdy zaměstnanců, elektřinu společných prostor, odvoz odpadků, užívání výtahů, ostatní služby aj. na objekt se stanoví dle předpokládaných (plánovaných) nákladů objektu nebo nákladů v předchozím období s připočtením předpokládaného zvýšení nákladů v důsledku inflace.
- 2) Celková výše příspěvků za objekt na pojištění se stanoví podle pojistné smlouvy.
- 3) Celková výše příspěvků za objekt na správu se stanoví podle mandátní smlouvy.
- 4) Celkovou výši příspěvku na dlouhodobou zálohu na opravy a investice (DZOI) a na odměny funkcionářů SVJ stanoví shromáždění.

b) Rozúčtování nákladů spojených s užíváním bytových jednotek na jednotky:

- 1) Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům na jednotky se provádí dle ustanovení vyhlášky č. 269/2015 Sb. popř. zákonných ustanovení upravujících nebo nahrazujících tuto vyhlášku včetně příslušných zmocňovacích ustanovení.
Poznámka: Vyhlášku č. 269/2015 Sb. stanovilo ministerstvo pro místní rozvoj na základě zmocnění podle § 14a 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, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.
- 2) Výše příspěvků a úhrad nákladů na DZOI, pojištění, ostatní služby, úhrady za užívání společných prostor, mzdy, elektřinu společných prostor, odvoz odpadků, užívání výtahů se rozpočítávají do předpisu úhrad podle spoluvlastnických podílů. U celkových nákladů na teplo a teplou a studenou vodu se výše zálohových plateb na jednotku rozpočítají dle nákladů jednotky v předchozím období.
- 3) Výše příspěvků a úhrad nákladů na správu a odměny funkcionářů se rozpočítávají do předpisu úhrad podle bytů.

- 4) Rozúčtování výše příspěvků a úhrad nákladů podle odstavců (2) a (3) může být nově upraveno usnesením shromáždění.
- 5) Podrobná doplňující pravidla pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování jsou samostatně schvalována shromážděním, s tím, že výše záloh vychází z výsledků předchozího kalendářního roku, s přihlédnutím ke změnám cen energií.
 - 6) Zúčtovacím obdobím je vždy kalendářní rok, zúčtovací období tak vždy začíná 1. lednem a končí 31. prosincem příslušného kalendářního roku.
- 7) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje společenství vlastníkům vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí vlastníkům nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, pokud tato úprava nebude nahrazena jiným zákonným ustanovením.
- 8) Finanční vyrovnání (přeplatky a nedoplatky) provede výbor a vlastníci nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkům, pokud tato úprava nebude nahrazena jiným zákonným ustanovením.
- 9) Příspěvek na správu domu a pozemku a zálohy na služby jsou vlastníci – členové společenství povinni platit na účet společenství do 5. dne v kalendářním měsíci.
- 10) Další pravidla související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty jsou upravena zákonem č. 104/2015 Sb. popř. zákonnými ustanoveními upravujícími nebo nahrazujícími tento zákon.
- 11) Pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům jsou upravena vyhláškou č. 237/2014 Sb., popř. zákonnými ustanoveními upravujícími nebo nahrazujícími tuto vyhlášku.
- 12) Zisk z hospodaření SVJ a jiné mimořádné výnosy se převádějí do DZOI.
- 13) Nevýčerpaný zůstatek DZOI se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

Článek XIII

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

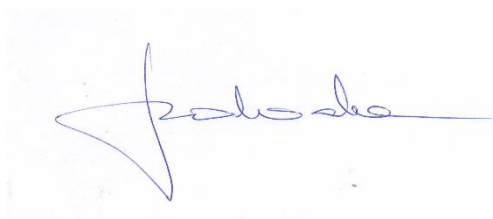
- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka na společných částech.
- 4) Vlastníci 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 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 XIV
Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XV
Závěrečná ustanovení

- 1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.
- 2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
- 3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména zákona č. 67/2013 Sb. o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících bytovým spoluvlastnictvím, Vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění společnou přípravu teplé vody pro dům v platném znění.
- 4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, v originálním vyhotovení jsou k dispozici u výboru a jejich znění je vloženo na webové stránky společenství.
- 5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 15. 11. 2023 a plně nahrazují všechna původní znění stanov.



Petr Svoboda
místopředseda výboru společenství vlastníků



Ing. Petr Hanousek
předseda výboru společenství vlastníků