

## STANOVY

### Společenství vlastníků pro dům Bermanova 975, Praha 9 – Čakovice

#### ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

##### Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků pro dům Bermanova 975, Praha 9 – Čakovice (dále jen „**Společenství**“)
- 2) Sídlo: Bermanova 975, Praha 9 – Čakovice
- 3) Společenství je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku (dále jen „**Nemovitost**“) uvedeného v čl. 2 odst. 1.

##### Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Nemovitosti. Nemovitostí je pozemek parc. č. 1280/60, Praha 9 – Čakovice, na němž se nachází dům č. p. 975.
- 2) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy Nemovitosti, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Z hlediska provozního a technického se těmito činnostmi rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - i společných částí domu;
    - ii technických zařízení domu jako společných částí; a
    - iii společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - b) 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) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému

- provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím Společenství nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
  - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - e) vedení seznamu členů Společenství;
  - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění Společenství;
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
  - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
  - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.

## **ČÁST II. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Čl. 3 Obecná ustanovení**

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky dne účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4) Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit

společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu Společenství.

#### **Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

- 1) Člen Společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
  - c) volit a být volen do orgánů Společenství;
  - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
  - e) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Nemovitosti, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů.
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Nemovitosti, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
  - g) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v domě;
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Nemovitosti a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období;
  - i) obdržet přeplatek za vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen Společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku;
  - c) včas platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování;
  - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství, které přesahuje 30 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství poplatek z prodlení ve výši 3 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení;
  - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, obsaženými v těchto stanovách, v obecně závazných právních předpisech, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát;
  - f) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům Společenství;
  - g) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných

- částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- h) oznámit statutárnímu orgánu do jednoho měsíce od nabytí jednotky do vlastnictví:
    - i. svoji adresu (adresu pro doručování);
    - ii. číslo svého bankovního účtu;
    - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
    - iv. počet osob a údaje o nich (jméno, adresa, číslo bankovního účtu), jímž jednotku případně pronajal nebo stejné údaje o případných podnájemnících;
    - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.
  - i) oznámit statutárnímu orgánu jakékoliv změny v čl. 4 odst. 2 písm. h), a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy ke změnám došlo;
  - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
  - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu statutárního orgánu;
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem,
  - m) oznámit statutárnímu orgánu předem provádění větších stavebních úprav v bytě a umožnit přístup členům statutárního orgánu i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě jeho předchozí výzvy pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - n) předat Společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy bytu,
  - o) oznámit statutárním orgánu svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nepřítomností se rozumí, že dotyčný člen Společenství nebude po výše zmíněnou dobu vůbec k zastížení. Nemá-li člen Společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu,
  - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu Společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
  - 4) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

**ČÁST III.**  
**PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO**  
**UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

**Čl. 5**  
**Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za Společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu Společenství vyhrazeny shromáždění nebo jinému orgánu Společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout
  - a. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč,
  - b. zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## Čl. 6 Pravidla pro užívání společných částí Nemovitosti

- 1) Společnými částmi jsou ty části Nemovitosti, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, terasy, balkony, výtahy a další prostory určené pro společné užívání. Společné prostory jsou blíže určeny v Prohlášení vlastníka budovy.
- 2) Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 3) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství.
- 4) V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 5) Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 6) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto.
- 7) Člen Společenství je povinen se zdržet užívání balkonu jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží
- 8) Člen Společenství se zdrží jakéhokoliv jednání, jímž by obtěžoval ostatní členy Společenství či osoby obývající ostatní jednotky v Nemovitosti. Zejména nesmí ostatní osoby obtěžovat hlukem, pachem či odstraňováním odpadu na jejich balkony či předzahrádky (zejm. klepáním kobereců, pelechů či dek, odhazováním nedopalků cigaret apod.)
- 9) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen Společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen Společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
- 10) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.

- 11) Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody, plynu, projedná to předem se statutárním orgánem a vyžádá si předem jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena Společenství (např. sklepní kóje, garáž, atd.) musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena Společenství.
- 12) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 13) Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů Společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech od 8:00 do 20:00 a v sobotu v době od 10:00 do 18:00. Stavební práce nesmí probíhat v neděli a v době státních svátků. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 14) Člen Společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

#### ČÁST IV.

### PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

#### Čl. 7

#### Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do konce měsíce října kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán. Shromáždění schvaluje výsledky plnění rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství vlastníků, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) **Rozpočet dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení společných částí domu**
    - zůstatek k 1. lednu běžného roku;
    - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu domu a pozemku;
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu;
    - předpokládaný zůstatek k 31. 12. běžného roku.
  - b) **Rozpočet provozní**

Mezi **náklady** mohou být zařazeny např.

    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí;
    - pojištění domu a pozemku;

- odměny členů orgánů Společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění;
- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví Společenství;
- náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství;
- náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo;
- náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy;

Mezi **výnosy** mohou být zařazeny např.

- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku;
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoník;
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
- úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství;
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím;
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh; a
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.

## **Čl. 8**

### **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
  - a) **ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady;** nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku
    - i. dlouhodobá záloha na opravy a technické zhodnocení společných částí domu;
    - ii. pojištění Nemovitosti.
  - b) **stejnou částkou za jednotku**
    - i. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy;
    - ii. odměny členů orgánů Společenství;
    - iii. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví Společenství;
    - iv. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství;
    - v. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
    - vi. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy



- domu a pozemku,
- c) **dle počtu osob v jednotce**
    - i. společná elektřina v domě;
    - ii. komunální odpad;
    - iii. úklid v domě;
    - iv. provoz výtahu.
  - d) **dle naměřených hodnot**
    - i. teplo – 60 % hodnota měřáku/40 % podle plochy bytu;
    - ii. voda – dle hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody;
    - iii. elektřina.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění Společenství. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví shromáždění na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí předložených statutárním orgánem. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevyporádává a převádí se do dalšího roku.
  - 3) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
  - 4) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění Společenství.
  - 5) Zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce.
  - 6) Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Schválení druhu záloh a způsob jejich rozúčtování spadá do působnosti shromáždění.
  - 7) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena Společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu Společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen Společenství.

## **ČÁST V. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. 9 Společná ustanovení**

- 1) Orgány Společenství jsou:
  - a. shromáždění Společenství (dále jen "Shromáždění"),
  - b. výbor Společenství (dále jen "Výbor").
- 2) Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného

orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.
- 8) K usnesení orgánu Společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 9) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 10) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání Shromáždění.
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy Výboru Společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 12) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 13) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 14) Hlasování ve voleném orgánu Společenství je veřejné.

## **Čl. 10 Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří všichni členové

Společenství.

- 2) Výbor svolá Shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává Výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci Shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání Shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu Společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům Společenství na adresu uvedenou v seznamu členů a současně se vyvěsí na vývěsce v domě a umístí na webové stránky Společenství. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu Shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Každý člen Společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Podíly na společných částech domu jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.
- 6) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 7) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
  - a) Souhlas všech členů Společenství je vyžadován k přijetí usnesení o:
    - i změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům Společenství,
    - ii změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech,
    - iii změně účelu užívání stavby,
  - b) Souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů Společenství je třeba k přijetí usnesení týkající se stavební úpravy ve smyslu stavebního zákona spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
  - c) Souhlas tříčtvrtinové většiny přítomných členů Společenství je třeba k přijetí usnesení o:
    - i způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek,
    - ii uzavření úvěrové smlouvy,
    - iii schválení nebo změně stanov,
    - iv změně prohlášení vlastníka budovy.
  - d) Souhlas nadpoloviční většiny všech členů Společenství je třeba k přijetí usnesení o volbě členů Výboru.
- 8) Není-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet, může Výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 9) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání Shromáždění a při hlasování na Shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou, která je plně svéprávná. Plná

- moc musí být písemná a musí být předložena Výboru před zahájením zasedání.
- 10) Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se Shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti Společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání Shromáždění. Pokud by požadoval člen na Shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
  - 11) Kdo svolal Shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání Shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
  - 12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání Shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.
  - 13) Jednání Shromáždění zahájí předseda (místopředseda) Výboru či jiný pověřený člen Výboru, který ověří, zda je Shromáždění schopno se usnášet. Předseda (místopředseda) Výboru či jiný pověřený člen Výboru vede zasedání Shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se Shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
  - 14) Na Shromáždění hlasují členové Společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě Shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
  - 15) Z jednání Shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá Výbor. Zápis musí obsahovat, kdo Shromáždění svolal a jak, kdy se konalo, nezbytné údaje prokazující schopnost Shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda Výboru a další člen Výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání Shromáždění jsou uchovávány u předsedy Výboru Společenství.
  - 16) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání Shromáždění Společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost Shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

## **Čl. 11**

### **Působnost Shromáždění**

Do působnosti Shromáždění patří:

- 1) změna stanov,
- 2) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- 3) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- 4) schválení účetní závěrky, včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o

- hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- 5) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - 6) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - 7) rozhodování
    - a) o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - b) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - c) o změně podlahové plochy bytu,
    - d) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - e) o změně podílu na společných částech,
    - f) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - g) o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
    - h) o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy Společenství;
  - 8) udělování předchozího souhlasu
    - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
    - b) k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
    - c) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
  - 9) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - 10) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## **Čl. 12**

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti Shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání.
- 2) Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu členu Společenství.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Nedoručí-li člen Společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu Společenství Výboru svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 5) Výbor oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v

- případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Pro přijetí rozhodnutí mimo zasedání platí stejná pravidla jako pro přijetí rozhodnutí na Shromáždění podle čl. 10, bod 7.

### **Čl. 13 Výbor společenství**

- 1) Statutárním orgánem Společenství je Výbor.
- 2) Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje Společenství předseda Výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen Výboru. Písemná právní jednání za Společenství podepisuje předseda Výboru společně s dalším členem Výboru, v době nepřítomnosti předsedy Výboru podepisují za Společenství dva členové Výboru. Kdo za Společenství podepisuje, připojí k názvu Společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 3) Výbor je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti Shromáždění, nebo které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 4) Za svou činnost odpovídá Výbor Shromáždění. Navenek za Výbor uvnitř Společenství jedná předseda.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni Shromážděním. Předsedu, místopředsedu volí Výbor z řad svých členů a z funkce předsedy, místopředsedy jej odvolává.
- 6) Výbor je tříčlenný.
- 7) Výbor se schází dle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
- 8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 9) Funkce člena Výboru zaniká volbou nového člena Výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán Shromážděním. Člen Výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit Výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy Výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 10) Funkční období Výboru činí pět let.
- 11) Členem Výboru může být fyzická osoba, která není členem Společenství.

## **ČÁST VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Čl. 14 Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory, soubor bytů nebo nebytových prostor.

### **Čl. 15 Společná ustanovení**

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání.

**Čl. 16**  
**Závěrečné ustanovení**

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na Shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 18. června 2019.

V Praze dne \_\_\_\_\_ 2019.