

Stanovy Společenství vlastníků jednotek domu Rytířova 777

I.

Název

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků jednotek domu Rytířova 777**

II.

Sídlo a IČ

Sídlem společenství vlastníků je **Praha 4 - Kamýk, Rytířova 777/3, PSČ 143 00**

Identifikační číslo společenství vlastníků je **285 40 760**

III.

Účel společenství

Společenství vlastníků jednotek domu Rytířova 777 (dále jen „**společenství**“) je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 1864/21 (dále jen jako „**pozemek**“) a stavba č. p. 777 (dále též jen jako „**dům**“)-(dům a pozemek dohromady dále též jako „**nemovitá věc**“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Kamýk, obec Praha. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

IV.

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz, údržba, opravy a stavební úpravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „**správa domu**“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVIII. odst. 2 a 3 těchto stanov.

V.

Právní jednání společenství

- 1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

VI.

Vznik společenství

Společenství vlastníků vzniklo dne 09.10.2008 na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a bylo dne 27.03.2009 zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložky č. 9999.

VII.

Členství ve společenství a ručení člena

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.
- 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí

4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

VIII.

Seznam členů společenství

1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:

- a) jméno a příjmení (obchodní firma nebo název právnické osoby),
- b) číslo domu a bytu člena,
- c) adresa místa trvalého pobytu (sídla právnické osoby),
- d) adresa bydliště,
- e) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „**doručovací adresa**“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu nebo adresou bydliště. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit statutárnímu orgánu společenství adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa statutárnímu orgánu společenství posledně známá,
- f) telefonní číslo člena, e-mailová adresa člena a identifikátor datové schránky, pokud si je člen přeje uvést,
- g) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
- h) počet osob, které byt užívají po dobu nikoli přechodnou, kterou se rozumí doba v souhrnu delší než dva měsíce v průběhu kalendářního roku, nebo u kterých se má za to, že budou byt užívat po dobu nikoli přechodnou, kterou se rozumí doba v souhrnu delší než dva měsíce v průběhu kalendářního roku,
- i) počet osob, která mají v bytě domácnost.

2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství.

3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

4) Vlastník jednotky je povinen sdělit statutárnímu orgánu společenství jméno, příjmení (obchodní firmu nebo název právnické osoby), bydliště (sídlo právnické osoby) a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku přenechal k užívání na dobu nikoli přechodnou, kterou se rozumí doba v souhrnu delší než dva měsíce v průběhu kalendářního roku.

IX.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými statutárnímu orgánu společenství nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje statutární orgán společenství.

3) Vlastník jednotky má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit do volených orgánů; být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obracet se na revizory se stížnostmi,
- f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

4) Vlastník jednotky je povinen zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci ve formě úroku z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci ve formě úroku z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, těmito stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán společenství alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. VIII. těchto stanov a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) oznámit písemně statutárnímu orgánu společenství, ve lhůtě 14 dnů před zahájením prací, že hodlá provádět stavební práce (stavební úpravy) uvnitř jednotky, které by mohly rušit

ostatní členy či ovlivnit statiku budovy, a dohodnout se statutárním orgánem společenství podmínky provádění prací s ohledem na využití společných částí a zařízení domu,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám,

m) k zajištění požární bezpečnosti domu podstoupit revize rozvodu plynu, plynových sporáků a elektrických rozvodů v bytech, jak je stanoveno příslušnými aktuálně platnými vyhláškami a normami pro společné části domu či byty. A zároveň nést náklady na odstranění vad zjištěných v bytové jednotce revizním technikem a odstranit je ve lhůtách stanovených revizním technikem,

n) předem písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou,

o) hradit poplatky, pokuty a sankce stanovené těmito stanovami nebo právními předpisy.

Orgány společenství

X.

Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) předseda společenství (dále jen „**předseda**“),

c) revizoři.

2) Předseda a revizoři jsou orgány volené shromážděním. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.

3) Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.

4) Závazek k výkonu funkce voleného orgánu je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.

5) Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena voleného orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. Dotčený orgán neprodleně informuje shromáždění o zániku funkce, a to nejpozději do 60 dnů od oznámení o odstoupení z funkce člena voleného orgánu.

6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Odvolání člena voleného orgánu musí schválit nadpoloviční většina přítomných vlastníků jednotek na shromáždění.

7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše dvojnásobnému počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 tohoto článku obdobně.

8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

XI.

Shromáždění a jeho usnášeníschopnost

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
- 4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 5) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. XII., odst. 1). písm. f), bod iv. těchto stanov,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - d) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.
- 6) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, nepřihlíží se k hlasu společenství, vlastní-li v domě nějakou jednotku.
- 7) Je-li to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na shromáždění, 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.

XII.

Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří
 - a) rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b) volba a odvolávání členů a náhradníků volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky – účetní závěrka za předchozí rok se schvaluje do 31. 3., vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování
 - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka budovy, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování statutárního orgánu společenství,
 - f) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejde-li o působnost statutárního orgánu společenství dle čl. XV. odst. 3 těchto stanov,
- iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
 - h) schvalování rozpočtu společenství,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

XIII.

Svolání a jednání shromáždění

- 1) Statutární orgán společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 2) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají nejméně dva vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, zařadí statutární orgán společenství na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- 3) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- 4) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
- 5) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí dopisem či e-mailem všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na vývěsní desce společenství. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.
- 7) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 9) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
- 10) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny, avšak v případě zastupování člena společenství jinou osobou, nečlenem společenství, musí být plná moc úředně ověřena.

XIV.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

- 1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- 2) Návrh podává písemně statutární orgán společenství a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění.
- 3) Návrh na přijetí rozhodnutí pro hlasování per rollam musí obsahovat:
 - a) návrh znění usnesení, o němž má být rozhodováno
 - b) potřebné podklady pro jeho posouzení (případně údaj o tom, kde jsou uveřejněny)
 - c) stanovení lhůty, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Minimální lhůta je stanovena na 15 dní, maximální lhůta je stanovena na 20 dní. Vlastník vyjádří svůj souhlas či nesouhlas označením příslušného pole („**souhlas**“ nebo „**nesouhlas**“) uvedeného ve formuláři a dále tím, že vlastnoručně podepíše listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí a opatří ji datem (s uvedením dne, měsíce a roku), kdy bylo jeho vyjádření učiněno.
- 4) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. 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.
- 5) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě, která je uvedena v návrhu na přijetí rozhodnutí, statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 6) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Přijetí či nepřijetí usnesení (spolu s celým jeho obsahem) je povinen v písemné formě oznámit vlastníkům jednotek statutární orgán společenství, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dní ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení. Pokud by tak neučinil, může oznámení na náklady společenství učinit ten z vlastníků, který usnesení navrhl.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

XV.

Změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka budovy)

- 1) Ke změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka budovy) se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek (zejména ke změně účelu užívání domu nebo bytu, změně velikosti podílů na společných částech domu všech vlastníků jednotek, změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech domu).
- 2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny tří čtvrtin hlasů všech vlastníků jednotek.

XVI.

Předseda společenství

1) Předseda je statutárním orgánem společenství. Předseda řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo nebo které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti revizora. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.

2) Předseda jako statutární orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění nebo revizora; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění údržby, oprav, stavebních úprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,

d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,

h) určuje a sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za službu s přihlédnutím k nákladům bezprostředně posledního zúčtovacího období nebo ve výši 1/12 předpokládaných cen,

i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

k) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

l) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek,

m) zpřístupňuje vlastníkům tyto dokumenty v elektronické podobě umožňující dálkový přístup: kompletní účetní závěrku, hlavní knihu, zprávy o hospodaření, zprávy o činnosti výboru, smlouvy, revizní zprávy, nedoplatky, zprávy revizora o činnosti, roční vyúčtování.

3) V působnosti předsedy je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 35.000 Kč v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

4) V působnosti předsedy je rozhodování o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, které nevyžadují změnu prohlášení vlastníka budovy, a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 70.000 Kč v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy nebo stavební úpravy způsobené havárií na společných částech.

5) Závazek k výkonu funkce předsedy je závazkem osobní povahy.

6) Předseda zastupuje samostatně společenství ve všech záležitostech.

7) Předseda postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle předseda předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu

členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je předseda oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má předseda právo vymáhat též sankce v podobě úroku z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Předseda má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možnosti odpuštění dluhu.

8) Předseda není zmocněn uzavírat bez schválení všemi vlastníky jakékoliv úvěry, půjčky, leasingové smlouvy, ani jiné zástavy či závazky dle směnečného práva.

XVII.

Revizoři

1) Revizor je voleným kontrolním orgánem společenství nezávislým na ostatních orgánech společenství a na druhém revizorovi a odpovědný pouze shromáždění. Funkční období revizora je čtyřleté, do funkce může být zvolen opakovaně. Jeho funkce je neslučitelná s členstvím v jiných orgánech společnosti ani s funkcí likvidátora. Revizoři jsou dva. Revizoři spolu netvoří kolektivní orgán. Každý z revizorů vykonává svou kontrolní činnost samostatně a nezávisle.

2) Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a s účetnictvím souvisejících dokladů, vyžadovat od statutárního orgánu společenství i členů společenství vysvětlení k jednotlivým záležitostem a kontrolovat, zda je účetnictví řádně vedeno v souladu s těmito stanovami a právními předpisy. Zjistí-li v účetnictví pochybení či jiné nedostatky, upozorní na ně statutární orgán společenství a informuje o tom druhého revizora.

3) Shromáždění každý revizor podává písemnou informaci o své činnosti a své stanovisko k účetní závěrce společenství předložené statutárním orgánem.

4) Kontroluje, zda společenství a jeho orgány jednájí v souladu se zákonem a s těmito stanovami.

5) Projednává stížnosti vlastníků jednotek na činnost společenství a jeho orgánů.

XVIII.

Správa domu a pozemku

1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, 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,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně teplé vody, pitné vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu. Revize se týkají pouze páteřních rozvodů, které končí před vstupními dveřmi do bytové jednotky. Veškeré vnitřní instalace jsou ve vlastnictví majitelů bytů - viz "Smlouva o převodu vlastnictví jednotky a společných částí domu,

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) 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 neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - e) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
 - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Činnostmi týkajícími se 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek 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 vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

XIX.

Výkon správy domu a pozemku

- 1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „**správce**“).
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním.

XX.

Užívání společných částí

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

XXI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
- 3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- 5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.
- 6) Příjmy společenství z pronájmu společných prostor případně z jiných činností nejsou vypláceny členům společenství, nýbrž jsou převáděny na účet fondu dlouhodobé zálohy na opravy.

XXII.

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) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku,
 - b) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě fondu dlouhodobé zálohy na opravy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, a výše příspěvku na 1 m² schválené shromážděním, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 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 – fond dlouhodobé zálohy na opravy. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění

vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do fondu dlouhodobé zálohy na opravy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma příspěvku do fondu dlouhodobé zálohy na opravy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 3 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění jinak. Nevýčerpaný zůstatek fondu dlouhodobé zálohy na opravy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.

6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce prostřednictvím SIPO či bankovním převodem. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle údajů na měřácích topných těles (výpočet je prováděn externí osobou),
- c) poskytování teplé vody v jednotce v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- d) odvoz komunálního odpadu a osvětlení společných prostor v domě, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- e) za provoz výtahu, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, hradí každá bytová jednotka stejnou částku.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování doručí statutární orgán společenství členům společenství v tištěné podobě ve dvojím vyhotovení na oznamovanou doručovací adresu případně e-mailovou adresu či se vhodí do poštovní schránky člena. Statutární orgán společenství informaci o odeslání vyúčtování členům, včetně lhůty pro jeho potvrzení nebo předložení námitek odešle na e-mailové adresy členů společenství a uveřejní na vývěsní desce společenství. Po uplynutí této lhůty k předložení námitek již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 14 dnů od doručení námitek. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 14 dnů po skončení lhůty na vyřízení všech námitek.

9) Příjmy z pronájmů společných částí a případné další příjmy, které je společenství povinno vyplácet jednotlivým vlastníkům, daní vlastníků bytu a výplata se neprovádí, ale podle výše podílu vlastníka bytu se převádí do fondu dlouhodobé zálohy na opravy.

XXIII.

Zánik členství ve společenství

1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

- e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

XXIV.

Sankce za neplnění povinností člena společenství

- 1) Neplní – li člen společenství své povinnosti dle čl. IX. bodě 4) písm. b) a c) je člen povinen zaplatit též úrok z prodlení v zákonné výši.
- 2) Neplní – li člen společenství své povinnosti dle čl. IX. bodě 4) písm. a) a d) – m) je společenství oprávněno účtovat si smluvní pokutu ve výši až 1.000,- Kč za každý takovýto případ porušení povinností člena společenství. Společenství je zároveň oprávněno vyúčtovat členovi náklady v prokazatelné výši související s vymáháním splnění jeho povinnosti.

XXV.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy v plném rozsahu ruší a nahrazují stanovy společenství přijaté dne 12. 12. 2016. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne **26.06.2023** a nabývají účinnosti téhož dne.
- 2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona, předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.
- 3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne 26.06.2023

Vít Češek v. r.,
předseda společenství