

S 1024

## **STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4

*(úplné znění po úpravách a doplnění)*

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 366 pro k.ú. Bubeneč, obec 3100 Praha, městská část Praha 6 (dále jen "Společenství") se sídlem v Praze 6-Bubeneč, Lotyšská 4/648 se v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník, oddíl 5 „Bytové spoluvlastnictví“ (dále jen „NOZ“) řídí těmito stanovami:

### **Čl. I**

#### **Základní ustanovení**

- 1) Společenství je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
- 3) Společenství bylo a je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 648 Lotyšská 4, Praha 6, Bubeneč, stojícího na pozemku parcelní číslo 1413 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 430 m<sup>2</sup> a pozemku parcelní číslo 1413 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 430 m<sup>2</sup> a funkčně souvisejícího, to vše zapsáno u Katastrálního úřadu v Praze, katastrální pracoviště Praha – město na listech vlastnictví číslo 366 a 1133 pro katastrální území Bubeneč.

### **Čl. II**

#### **Název a sídlo společenství**

- 1) Název Společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4**
- 2) Sídlo Společenství: Lotyšská 648/4, Praha 6 – Bubeneč, PSČ 160 00

### **Čl. III**

#### **Členství ve Společenství**

- 1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které Společenství vzniklo.
- 2) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.

- 3) Členství vzniká:
  - dnem vzniku Společenství vlastníků,
  - dnem, kdy vlastník jednotky nabytí vlastnictví k jednotce za trvání Společenství,
  - dnem nabytí vlastnictví k jednotce převodem nebo přechodem (tj. koupí, darem, dědictvím),
  - dnem nabytí vlastnictví k jednotce výstavbou, přístavbou, sloučením atp.
- 4) Členství zaniká:
  - úmrtím člena -fyzické osoby,
  - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - zánikem člena –právnícké osoby,
  - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství.
- 5) 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.
- 6) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník, a to s vahou hlasu, odpovídající velikosti podílu jednotky na společných částech, přičemž hlas jednotky je nedělitelný.
- 7) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 8) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje.

## Čl. IV

### Seznam členů

- 1) Předseda Společenství vede seznam členů společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
  - a) číslo jednotky,
  - b) velikost podílu na společných částech,
  - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození (u právnické osoby název obchodní firmy a IČ),
  - d) adresa jeho trvalého pobytu (u právnické osoby adresa sídla), popřípadě doručovací adresa, je-li odlišná od adresy trvalého bydliště, e-mailový a telefonický kontakt.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
  - a) číslo jednotky,
  - b) velikost podílu na společných částech,
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa, je-li odlišná od adresy trvalého bydliště, e-mailový a telefonický kontakt.

- 3) Předseda Společenství je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů na základě **písemného oznámení změny údajů vlastníkem (spoluvlastníkem) jednotky**. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- 4) Požádá-li z důvodů zvláštního zřetele vhodných vlastníků jednotky, sdělí mu předseda Společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky, nebo nájemce v domě.

## Čl. V

### Práva a povinnosti člena Společenství

- 1) **Člen Společenství má zejména tato práva:**
- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
  - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství za podmínek stanovených těmito stanovami a platnými právními předpisy,
  - c) volit a být volen do orgánů Společenství (za předpokladu k plné způsobilosti k právnímu jednání, popř. způsobilosti k výkonu funkce),
  - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
  - f) seznamovat se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů a na svůj náklad si z nich pořídit výpis či fotokopii,
  - g) rozdělit jednotku na podíly,
  - h) navrhnout soudu, je-li přehlasován, a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Toto právo je nutno uplatnit do třech měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
  - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
  - j) aby jej Společenství zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
  - k) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
  - l) obdržet vyúčtování záloh na plnění, spojená nebo související s užíváním bytu, (dále jen "služby"), a to do čtyř (4) měsíců po ukončení zúčtovacího období a vrácení případných přeplatků do čtyř (4) měsíců po obdržení vyúčtování záloh,
  - m) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění
  - n) na požádání obdržet za úplaty kopii zápisu ze shromáždění.

2) **Člen Společenství má zejména tyto povinnosti:**

- a) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se stanovami a platnými právními předpisy,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu a dodržovat Domovní řád (bude-li vydán), který je umístěný na informační desce ve vstupním prostoru do domu a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků či podstatně omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv,
- c) udržovat na vlastní náklad byt a společné části domu vyhrazené vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s bytem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) oznámit písemně, popř. elektronickou poštou předsedovi Společenství do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky adresy a počty osob, které budou mít v bytě domácnost; to platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení. Ohlašovací povinnost změny vlastnického práva k jednotce se vztahuje i na původního vlastníka jednotky,
- e) oznámit písemně popř. elektronickou poštou předsedovi Společenství změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva  
(2) měsíce v kalendářním roce,

f) totéž platí i v případě, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, adresu, e-mailový a telefonický kontakt na tuto osobu(y),

g) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh; slouží-li některá ze společných částí domu jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku na správu i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,

h) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z celkového vyúčtování,

ch) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu v případech a způsobem výslovně uvedeným v zákonu k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, tepla) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Vlastník jednotky je dále povinen umožnit umístění, údržbu, kontrolu a odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v jednotce,

- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
- j) v případě nepřítomnosti delší než třicet (30) dnů sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
- k) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, předložit včas osobě zodpovědné za správu domu a předsedovi Společenství potřebnou dokumentaci a umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují do společných částí domu či neporušují statiku domu; k tomu

musí být předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Kde to stanoví právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků **všech** jednotek,

- l) oznámit úmysl o opravách či úpravách jednotky se stanovením předpokládaného rozsahu prací, doby provádění a denního harmonogramu prací na vývěsce domu,
  - m) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností resp. osoby provádějící jakoukoliv činnost spojenou s jednotkou nebo společnými částmi domu; pokud tak neučiní, je povinen nahradit náklady na její odstranění, popř. vzniklou škodu v plném rozsahu,
  - n) neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob, na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet tak škodám,
  - o) respektovat, že na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek
  - p) ručit za dluhy Společenství vlastníků podle velikosti svého podílu na společných částech domu,
  - q) plnit další povinnosti uvedené v zákoně, souvisejících právních předpisů a v těchto stanovách.
- 2) Statutární orgán Společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen Společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí seznámení každého vlastníka jednotky (člena společenství) s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

## Čl. VI

### Orgány Společenství- společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) profesionální předseda
- 2) Délka funkčního období voleného orgánu je pět (5) let. Opakované členství ve volených orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává zvolený orgán svoji funkci do zvolení nového orgánu, nejdéle však tři (3) měsíce.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem Společenství.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení

doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení tohoto prohlášení.

- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě.
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle NOZ a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání, jakož i ten, **kdo nevykazuje žádné dluhy či dlužné částky vůči Společenství.**
- 7) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 6 tohoto článku, přičemž vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 8) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 9) Člen voleného orgánu se přijetím funkce zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí (s péčí řádného hospodáře). Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi nadvýkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění, které svým usnesením může odměnu snížit nebo zcela odejmout z důvodů, že člen voleného orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
- 11) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, který vyhotovuje zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, kdo jej svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající a ověří zvolený ověřovatel.
- 12) Zápis z jednání orgánu se zveřejňuje pro členy Společenství elektronickou formou, vývěskami, atp. Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od předsedy Společenství na vlastní náklady kopii zápisu.

## Čl. VII

### Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu.
- 2) Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se mohou účastnit jednání shromáždění, avšak za jednotku jedná a rozhoduje zmocněný společný zástupce. Podíl na společných částech domu je nedělitelný.
- 3) Je-li vlastníkem jednotky Společenství jako takové, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 4) Předseda Společenství svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát (1 x) do roka. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek; nečiní-li to ve lhůtě třiceti (30)dnů ode dne obdržení podnětu, svolají tito

vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami. Za tímto účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné pro svolání zasedání shromáždění.

- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejpozději patnáct (15) dnů před termínem shromáždění, která se zároveň vyvěsí na informační desce Společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 6) Společenství vlastníků také zveřejní pozvánku na svých internetových stránkách, pokud jsou zřízeny. O způsobu zasílání pozvánek rozhodne shromáždění. Může se jednat o vkládání do poštovních schránek jednotek, rozesílání elektronickou poštou, vývěskou atp.
- 7) Člen Společenství se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc k zastupování na jedné schůzi shromáždění nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Zmocněnec může zastupovat nejvýše jednoho (1) vlastníka jednotky/popř. spoluvlastníky v SJM.
- 8) Shromáždění rozhoduje o:
  - a) schválení a změně stanov,
  - b) změně Prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky,
  - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správy domu,
  - f) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se příspěvky podle velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech,
  - g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - h) schválení druhu služeb, spojených s užíváním bytů a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - i) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - j) změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - k) změně podlahové plochy bytu,
  - l) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - m) změně velikosti podílů jednotek na společných částech,
  - n) změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
  - o) výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
  - p) uzavírání, prodlužování či změně smluv ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu,
  - q) výši částky na opravu nebo stavební úpravu společných částí domu, a to v jednotlivých případech, od které rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech,
  - r) výši finančního limitu, od kterého je statutární orgán povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky na kterou je třeba výběrové řízení provést,

- s) udělení předchozího souhlasu k:
- nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí (domu a pozemku) nebo k jinému nakládání s nimi,
  - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou shromážděním,
  - uzavření smlouvy o úvěru Společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- t) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činností,
- u) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
- v) rozdělení případného zisku z hospodaření Společenství pochválení účetní závěrky,
- w) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
- x) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, zákonem či dalšími právními předpisy nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 9) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho program uveden na pozvánce, ledaže se shromáždění usnese na přerušení či předčasném ukončení zasedání.

## Čl. VIII

### Hlasování

- 1) Při hlasování je rozhodující **velikost podílů vlastníků jednotek na společných částech domu**; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve spoluvlastnictví, SJM), se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Je-li společným zástupcem třetí osoba, mohou se spoluvlastníci zúčastnit jednání jako hosté.
- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomni.
- 4) Prezenční listinu účastníků shromáždění předloží předseda společenství vlastníků v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
  - číslo jednotky,
  - podíl na společných částech z katastru nemovitostí,
  - podíl na společných částech v procentech,
  - jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě spoluvlastnictví nebo společném jmění.
- 5) 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.
- 6) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech

členů Společenství. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práva či povinností vlastníků jednotek související se změnou podílu na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

- 7) Pokud se změna Prohlášení dotkne práva povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
- 8) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

## Čl. IX

### Rozhodování mimo zasedání shromáždění–per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může předseda společenství vlastníků navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce mimo zasedání.
- 2) Stanovy připouštějí tento způsob hlasování i v jiných záležitostech, o kterých rozhodne předseda.
- 3) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, které musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí patnáct (15) dnů, do kdy se má vlastník jednotky písemně vyjádřit. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí (30) dnů.
- 4) Při rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. V případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, 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.

strana desátá

- 6) Předseda společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení v písemné formě nejpozději do patnácti (15) dnů po ukončení hlasování.

#### 7) **Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění:**

- ✓  $\frac{3}{4}$  většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek-členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
  - schválení nebo změně stanov,
  - změně Prohlášení podle § 1169 NOZ,
  - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. VI., odst. 9,
  - uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- modernizaci, rekonstrukci, opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- ✓ K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu **všech** členů Společenství.
- ✓ Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek určených v Prohlášení nebo v Pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, vyžaduje se písemný souhlas dotčených/nebo všech vlastníků jednotek.

## Čl.X

### Předseda (viz čl.V, Statutární orgány Společenství)

- 1) Předseda společenství vlastníků je kolektivním statutárním orgánem Společenství a za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním.
- 3) Za Společenství jedná navenek předseda. Písemné projevy podepisuje předseda a viduje vlastník bytové jednotky čítající největší podíl na společných částech domu.
- 4) Pro případ stability činnosti Společenství je možné, aby Shromáždění zvolilo/jmenovalo za předsedu nečlena Společenství. Takto zvolená /jmenovaná osoba se pro činnosti uvnitř Společenství i navenek nazývá ( profesionální předseda )
- 5) Působnost a délku funkčního období profesionálního předsedy stanoví Shromáždění. Jedná se o placený výkon funkce, výši odměny stanoví Shromáždění
- 6) Profesionální předseda je vázán těmito stanovami, obecně právními předpisy a pokyny Společenství po celou dobu výkonu funkce. Pro potřeby Společenství, institucí a orgánů, jakož i těchto stanov je označován legislativní zkratkou a termínem předseda se všemi právy a povinnostmi pro tuto funkci vyplývajícími.
- 7) Předseda společenství vlastníků organizuje a řídí běžnou činnost Společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní řád nesvěří jinému orgánu (např. shromáždění nebo, je-li zřízena, kontrolní komisi). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětu činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 8) Předseda společenství vlastníků plní úkoly stanovené právními předpisy a těmito stanovami, zejména:
  - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
  - b) v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (perrollam) oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti (15) dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
  - c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do třiceti (30) dnů po jeho konání a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění,
  - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,

- e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
- f) vypracovává každoročně vlastníkům jednotek potvrzení o výši jejich podílu na příjmech po odečtení nákladů, který jim náleží a nejsou příjmem společenství (např. z pronájmu společných částí) jako podklad pro jejich daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku,
- g) vede seznam členů společenství vlastníků,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu a správy domu a pozemku,
- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- n) rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
- p) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- q) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- r) bere na vědomí, že odpovídá za škodu, kterou by způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, a to dle příslušných ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů,
- s) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství (popř. Domovním řádem, je-li vydán), pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro způsob určení a výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky jednotek,
- t) po ukončení funkčního období je povinen předat společenství vlastníků veškerou dokumentaci společenství vlastníků, minimálně kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh,
- u) je oprávněn pozvat v případě potřeby na schůzi shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu jednání shromáždění,
- v) ve své činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku,
- w) pro řádné zajištění výkonu funkce mohou orgány uvedené v čl. VI, odst. 1, písm. c) a d) ustanovit technického asistenta a administrativního asistenta.

## Čl. XI

### 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je Společenství.
- 3) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění pověřit výkonem správy jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 4) 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; to se týká také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení nebo stanov Společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části domu 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 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.
- 5) 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, stanovení záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov Společenství a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami

- Společenství,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí domu 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.

## Čl. XII

### Oprávnění sjednávat smlouvy

- 1) Pro účely správy domu a pozemku je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu.
- 2) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Čl. XIII

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

- 1) V souladu s určením osoby operativního správce pověřeného správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - a) cenu za služby poskytované správcem,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) 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,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena Společenství, za podmínek stanovených stanovami,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.

- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## Čl. XIV

### Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
  - a) užívat jednotku tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek,
  - b) užívat společné části domu spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - c) užívat společné části domu pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom zásady bezpečnosti a ochrany zdraví osob a protipožární předpisy,
  - d) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí domu a pravidla daná Domovním řádem (pokud je vydán).
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je Společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí domu porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech domu některé předměty anebo jinak užívá společné části domu v rozporu s obvyklým užíváním, ke kterému je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej Společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude Společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.
- 4) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na bytech jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním byt nebo nebytový prostor užívají resp. třetí osoby, je povinen odstranit na své náklady.
- 5) Pravidla pro užívání společných částí domu mohou být rozhodnutím shromáždění dále upřesněna v Domovním řádu, který bude zejména obsahovat:
  - a) práva a povinnosti vlastníků jednotek při dodržování občanského soužití v domě,
  - b) podmínky chovu domácích zvířat,
  - c) používání výtahu, prádelny, sušárny apod.,
  - d) ukládání kol, kočárků, skladování vznětlivých nebo nebezpečných látek,
  - e) protipožární opatření a hygienická opatření proti šíření hmyzu apod.,
  - f) vyvěšování a vykládání věcí (okna, balkony),
  - g) pravidla pro instalaci kamerového systému, televizních antén, satelitů, svodů, apod., při vědomí skutečnosti, že střecha je součástí společných prostor v domě,
  - h) pravidla pro zajištění klidu, pořádku a čistoty v domě,
  - i) pravidla pro otevírání a zavírání domu,
  - j) zajištění pořádku, odpovědnost za chování návštěv.

- 6) Vlastník jednotky, jejíž součástí je nebytový prostor nebo její nájemce je oprávněn umístit se souhlasem pronajímatele (vlastníka) na vymezených místech budovy (u prodejen místo nad portálem prodejny) označení (štíty) obsahující název nebo logo nájemce. Nájemce odstraní označení při skončení nájemního vztahu a uvede použitý prostor do původního stavu. Pokud tak neučiní, udělá to na náklady nájemce vlastník jednotky.
- 7) Vlastník jednotky nebo nájemce jednotky je povinen uhradit případnou škodu, která by vznikla uložením pokuty v souvislosti s užíváním veřejného prostranství za účelem provozování či propagování činnosti vlastníka či nájemce jednotky, a to i v případě, že byla v této souvislosti pokuta uložena Společenství.
- 8) Vlastník jednotky nebytového charakteru nebo její nájemce je povinen zajistit na svůj náklad, aby likvidaci jeho odpadů prováděl subjekt k tomu oprávněný, a tuto skutečnost doložit předložením smlouvy upravující plnění povinností souvisejících s likvidací odpadů dle příslušných právních předpisů, uzavřené s odborně způsobilou osobou nebo písemným potvrzením vystaveným touto osobou, pokud se se Společenstvím nedohodnou jinak.
- 9) Vlastník jednotky nebo její nájemce je povinen neodkládat ani neodhazovat odpadky jinam než do odpadních nádob (popelnic) a zajišťovat plynulý odvoz odpadků, který objemově převyšuje sjednanou kapacitu odpadkových nádob na komunální odpad nebo který rozměrově přesahuje kapacitu odpadkové nádoby, a to zejména obalové kartony, koberce, matrace a podobný materiál a udržovat kolem nádob pořádek.
- 10) Vlastník jednotky nebo její nájemce nesmí odkládat do odpadních nádob nebo do jiných prostorů v domě předměty, které ve smyslu Zákona o odpadech do komunálního odpadu nepatří; u takového odpadu zajistí vlastník jednotky nebo její nájemce na své náklady jeho odvoz a zlikvidování, zejména pak u odpadu zdravotně závadného,
- 11) Vlastník jednotky nebo její nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správce objektu nebo orgány Společenství.
- 12) Vlastník jednotky nebo její nájemce je povinen dodržovat v domě, jakož i v okolí předmětu nájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. V době mezi 21.00 až 8.00 hod se vlastník, popř. nájemce zdrží hlasitých projevů, které by mohly rušit ostatní uživatele bytů v domě.

## Čl. XV

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

#### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet, jehož položky tvoří plánované příjmy a náklady Společenství. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze a výhradně pro účel, na který byly určeny, tak aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- 2) Příjmy Společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a na krytí výdajů podle § 1180 občanského zákoníku; nevyčerpané příspěvky na krytí výdajů podle § 1180 občanského zákoníku se každoročně vlastníkům vyúčtují,

- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - c) 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., zákon, kterým se upravují některé otázky související poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
  - f) pojistná plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
- 3) Nájemné z pronájmu společných částí domu není příjmem Společenství a vlastníci jednotek mají každý rok možnost po vyčíslení příslušné částky z nájmu společných částí, připadajících na jejich jednotku písemným prohlášením převést tuto částku na evidenční účet záloh vlastníka jednotky na správu domu a pozemku.
- 4) Náklady společenství vlastníků jsou zejména:
- a) náklady na správu společných částí domu a pozemku, tj. zejména náklady na opravy, údržbu, rekonstrukce, technická zhodnocení, pojištění společných částí domu, a dále náklady dle § 1180 NOZ jako jsou právní, znalecké a poradenské služby, odměny volených orgánů a smluvního správce, za vedení účetnictví, poplatky, vnitřní administrativní činnosti Společenství podle příslušných předpisů atp.,
  - b) úhrady za služby spojené s bydlením, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu.
- 5) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

#### B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků jednotek. Na náklady dle §1180 NOZ přispívají vlastníci za každou jednotku v domě stejně (náklady spojené s činností správce domu).
- 2) Příspěvky určené na odměňování členů volených orgánů společenství vlastníků, správce, pověřeného výkonem správy, na vedení účetnictví a na náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně (nyní nařízení vlády č. 366/2013 Sb.).
- 3) Slouží-li některá ze společných částí domu 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 rozhodnutím shromáždění.
- 4) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem Společenství vůči těmto vlastníkům jednotek.
- 5) Finanční příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, zálohově poskytnuté příspěvky na další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové Společenství na účet správy domu do patnáctého (15) dne v kalendářním měsíci.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla k vypořádání zůstatků s vlastníky jednotek nedochází a

převádějí se do následujícího kalendářního roku.

- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce **nevzniká** Společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Zůstatky uvedených příspěvků se převádí ve prospěch nového vlastníka jednotky.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje pět(5) dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády(nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

#### C. Rozúčtování nákladů na plnění spojená nebo související s užíváním bytů (služby)

- 1) Službami jsou zejména:
  - a) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod,
  - b) odvoz komunálního odpadu,
  - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu (STA),
  - d) provoz a čištění komínů,
  - e) osvětlení společných prostor v domě,
  - f) úklid společných prostor v domě,
  - g) údržba pozemku,
  - h) servis kamerového systému, je-li zřízen,
  - i) pojištění domu,
  - j) další služby sjednané mezi Společenstvím a vlastníky jednotek.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet správy domu (Společenství) do patnáctého (15) dne v měsíci. Výši měsíčních záloh určí statutární orgán jako měsíční podíl dle předpokládaných vynaložených nákladů na jednotlivé služby. V prvním období se vychází z nákladů za uplynulé zúčtovací období. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše měsíčních záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. **Nedojde-li k rozhodnutí společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby takto:**
  - b) náklady uvedené v bodě 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění; rozdíly mezi součtem odběru vody, vykázaným podružnými vodoměry a celkovým odběrem vykázaným na domovním vodoměru budou vyúčtovány vlastníkům v poměru naměřených hodnot na jejich vodoměrech,
  - c) náklady uvedené v bodě 1, písm.c) (odvoz komunálního odpadu) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
  - d) náklady uvedené v bodě 1, písm. d) ( příjem signálu STA) se rozúčtují podle počtu připojených jednotek
  - e) náklady uvedené v bodě 1, písm.e) ( provoz a čištění komínů) se rozúčtují podle skutečně vynaložených nákladů na údržbu a čištění kouřové cesty příslušející ke spotřebiči v jednotce a vypracování protokolu, vynaložené v uplynulém účetním období,

1. náklady uvedené v bodě 1, písm.f) (osvětlení společných prostor v domě) se rozúčtují podle počtu osob v jednotce rozhodných pro rozúčtování,
  2. náklady uvedené v bodě 1, písm.g)( úklid společných prostor v domě) se rozúčtují podle poměrů průměrného počtu osob v jednotce rozhodných pro rozúčtování,
  3. náklady uvedené v bodě 1, písm. i) (údržba pozemku) se rozúčtují dle poměrů spoluvlastnických podílů,
  4. náklady uvedené v bodě 1, písm. j) (servis kamerového systému) se rozúčtují dle poměru počtu jednotek v domě,
  5. náklady uvedené v bodě 1, písm. k) (pojištění domu a odpovědnosti z držby) se rozúčtují dle poměrů spoluvlastnických podílů.
- f) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
1. vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osoby a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  2. nájemce bytu či nebytového prostoru a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
  - 7) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
  - 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
  - 9) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.
  - 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení.
  - 11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění  $\frac{3}{4}$  většinou hlasů vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí Společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

#### D. Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní Společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v příslušných ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním bytů a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.
- 4) Vlastníci jednotek jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich podílů na společných částech a ve stejném poměru ručí i za závazky Společenství.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové Společenství, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky.

## Čl. XVI

### Zrušení Společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze Společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než 5(pět). V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství, a to včetně nevypořádaných závazků Společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka na společných částech domu.
- 4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci.
- 5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásil-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

## Čl. XVII

### Zánik Společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků, vedeného Městským soudem v Praze.

## Čl. XVIII

### Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- 2) Co platí v těchto stanovách pro byt, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů (§ 1158 odst. (2) občanského zákoníku).
- 3) Nevyplývá-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 schůzích a náhradní členské schůzi(zde spolek upravuje znění § 214 - 302 občanského zákoníku).
- 4) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor Společenství bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin Rejstříkového soudu v Praze a do Katastru nemovitostí hl. m. Prahy.
- 5) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu Praha a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- 6) Pro přijetí zcela nových Stanov se vyžaduje přítomnost notáře a jejich osvědčení notářským zápisem. Při přijímání změn, doplňků a úprav Stanov se přítomnost notáře ani notářský zápis **nevyžaduje**.
- 7) **Toto úplné znění Stanov Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 ve znění úprav a doplňků bylo schváleno shromážděním vlastníků jednotek dne 11.4. 2024.**

