

## **Stanovy Společenství vlastníků jednotek domu Cholupická 688 až 693 v Praze 4**

### **ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1.**

##### **Název a sídlo společenství**

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu Cholupická 688 až 693 v Praze 4 (dále jen „Společenství“)
- (2) Sídlo Společenství: Cholupická 689, Praha 4, 142 00

#### **Článek 2.**

##### **Základní ustanovení**

- (1) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků (pozemky pod domem Cholupická 688 až 693 jsou zcela zastavěny, proto se o jejich správě dále nehovoří) podle ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) a podle těchto stanov; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (2) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (3) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, nebo jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může Společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
- (4) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- (5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají bytů, se obdobně vztahují také na nebytové prostory.
- (6) Společenství zřizuje informační webovou stránku a ve svém sídle informační desku. Vlastník jednotky může na informační desku umísťovat oznámení pouze se souhlasem Společenství.

#### **Článek 3.**

##### **Správa domu**

- (1) Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům 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 sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- (3) Činnostmi týkajícími se správy domu z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky,

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 domu,

c) uplatnění práva vstupu do bytu, po předchozí výzvě, v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace (náčrt s vyznačením změn a technickou zprávou), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

(4) Činnostmi týkajícími se správy domu 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,

b) stanovení a vybírání určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvek na správu domu a záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

c) zajišťování vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, zřízení účtu u banky, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství,

d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek (uložené jim jinými právními předpisy, vyplývají ze stanov Společenství a z usnesení shromáždění 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.

(5) Pro účely správy domu je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména

a) zajištění činností spojených se správou domu,

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.

(6) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

#### **Článek 4.**

##### **Pravidla pro užívání bytových jednotek a společných částí domu a pozemků**

(1) Vlastník jednotky je oprávněn

a) užívat společné části domu tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,

b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost.

(2) Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu.

(3) Závady, poškození a znečištění na společných částech a prostorách domu nebo na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady, pokud tak neučiní, zajistí Společenství nápravu

na účet vlastníka jednotky.

(4) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená Společenstvím pro otevírání a zavírání domu a přístup do společných částí domu.

(5) Vlastník jednotky je povinen dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření stanovená příslušnými právními předpisy, normami apod., a stanovená Společenstvím. Ve společných prostorách je zakázáno užívat otevřeného ohně, kouřit, skladovat hořlavé a výbušné látky, umísťovat či skladovat odpadky, odpady nebo nebezpečný odpad.

(6) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená Společenstvím pro hluk v domě.

(7) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená Společenstvím pro zajištění pořádku a čistoty v domě.

(8) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty, stejně tak není oprávněn bez předchozího souhlasu Společenství umísťovat věci na vnější konstrukci lodžií a oken či na fasádu nebo na střechu. Pokud by tak učinil, je oprávněno Společenství po předchozí výzvě takové předměty a věci ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.

(9) Vlastník jednotky je povinen dodržovat pravidla stanovená Společenstvím pro držení a chování domácích zvířat.

(10) Vlastník jednotky je povinen v případě stavebních úprav ve své jednotce, oznámit správě domu termín a rozsah těchto prací, je povinen dodržet usnesení „Pokyny pro stavebníka“.

(11) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej Společenství k ukončení 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.

(12) Vlastník jednotky zodpovídá za dodržování pravidla občanského soužití, zejména za dodržování tzv. „nočního klidu“. V případě opakovaného porušování nočního klidu a pořádku v domě může výbor Společenství vystavit písemnou upomínku s žádostí k nápravě.

(13) Pokud pohyb osob, které nejsou nahlášeny jako osoby rozhodné pro rozúčtování služeb, vyvolá potřebu zvýšených nákladů na správu společných částí domu nebo vyvolá zvýšenou spotřebu služeb, nahradí vlastník jednotky tyto náklady Společenství.

(14) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu a pozemků jsou uvedena v domovním řádu. Domovní řád určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí.

## **ČÁST DRUHÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek 5.**

#### **Obecná ustanovení o členství**

(1) Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě.

(2) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti

spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. Plnou moc doručí spoluvlastníci do kanceláře Společenství. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky.

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči Společenství také veškeré povinnosti podle NOZ a těchto stanov, stejně tak vykonává vůči Společenství veškerá práva podle NOZ a těchto stanov.

## **Článek 6.**

### **Seznam členů, oznamovací povinnosti**

(1) Společenství vede seznamu členů Společenství, v němž se uvádí alespoň

- a) jméno, příjmení a datum narození člena,
- b) označení jednotky, jíž je vlastníkem a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění,
- c) adresa bydliště nebo sídla člena, má-li být Společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho bydliště nebo sídla, uvede se také adresa pro doručování,
- d) jméno, příjmení a datum narození zmocněného společného zástupce, je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů,
- e) telefonní a emailový kontakt na člena Společenství.

(2) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v seznamu také jméno a adresa této osoby.

(3) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit Společenství nabytí jednotky do vlastnictví dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce. Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu bydliště a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(4) Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit a doložit Společenství každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce poté, kdy tato skutečnost nastala, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

(5) Společenství je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a prokázána. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

(6) Požádá-li o to písemně vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán Společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu Společenstvím poskytnuty, je oprávněn použit je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo Společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů.

(7) Společenství doručuje svým členům písemnosti vhozením do schránky v domě, elektronicky, poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil podle čl. 6, odst. 1 písm. c), nebo na adresu, která je Společenství známa.

(8) Doručení písemností doporučeným dopisem, případně i do vlastních rukou je nutné v případech určených zákonem nebo těmito stanovami.

(9) Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

## **Článek 7. Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky**

(1) Vlastník jednotky má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve Společenství.

(2) Vlastník jednotky má zejména tato práva:

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
- b) účastnit se veškeré činnosti Společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů Společenství,
- d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti nebo k odstranění nedostatků,
- e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- f) seznámit se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům spravuje; též může nahlížet v prostorách určených Společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a dokladů; výpisy si může činit pouze pro svoji potřebu a v prostorách určených Společenstvím za přítomnosti zástupce Společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- j) obdržet vyúčtování příspěvků na správu domu,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění v čase a místě určeném v pozvánce na shromáždění,
- l) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění. Společenství je oprávněno požadovat po vlastníkovvi jednotky uhrazení účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
- m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými stanovami pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu,
- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- d) hradit příspěvky na správu domu a stanovené zálohy na služby spojená nebo související s užíváním bytu a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování (dále jen „platby“).
- e) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části k

provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu procházejících bytem nebo se v něm nacházejících.

f) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot,

g) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu za účelem provedení potřebných prací k zajištění zdravotní a hygienické bezpečnosti konkrétního bytu či domu jako celku (např.

deratizace, desinfekce, desinsekce),

h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem Společenství,

i) upravuje-li stavebně svůj byt, postupuje v souladu s čl. 3, odst. 3, písm. c) těchto stanov a s usnesením „Pokyny pro stavebníka“,

j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky nebo kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,

k) neprodleně upozorňovat Společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,

l) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit Společenství osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu. Dlouhodobější nepřítomnost je myšlena doba delší než 30 kalendářních dní.

(4) Soud může na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

(5) Společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen Společenství byl seznámen se stanovami Společenství, vč. pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí. Předání stanov, příp. dalších interních předpisů (vč. předání elektronickou cestou) se považuje za seznámení s těmito pravidly.

## **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek 8.**

#### **Společná ustanovení**

(1) Orgány Společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor.

(2) Výbor je volený orgán Společenství. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je členem Společenství, dále je plně svéprávný a bezúhonný. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(3) Byl-li členem výboru povolán ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, hledí se na jeho povolání do funkce, jako by se nestalo. Ztratí-li člen výboru po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem výboru, jeho funkce zaniká; zánik funkce oznámí bez zbytečného odkladu.

(4) Členem výboru Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), druh (družka) nebo registrovaný partner je členem výboru Společenství.

(5) Člen výboru vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(6) Funkční období členů výboru Společenství je 5 let. Funkční období výboru končí všem

jeho členům stejně včetně těch členů, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Členství ve výboru končí zvolením nových členů výboru, odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru své funkce do doby zvolení nového výboru nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(7) Člen výboru Společenství může být volen opětovně.

(8) Člen výboru Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(9) Člen výboru Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí písemně oznámit Společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.

(10) Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(11) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.

(12) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, může ten, kdo osvědčí právní zájem, navrhnout chybějící členy soudu na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje Společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

(13) Výbor je schopný usnášet se za přítomnosti nebo jiné účasti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

(14) Výbor může rozhodovat též hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud výbor schválil pravidla pro takové rozhodování.

(15) Zanikne-li funkce člena výboru v průběhu funkčního období, je tento povinen předat funkci k rukám předsedy či jiného pověřeného člena výboru. Zejména je povinen předat všechny písemnosti Společenství, které měl ve své dispozici a informace o záležitostech, které jako člen výboru vyřizoval. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

(16) Při skončení funkčního období výboru předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 16, funkci za celý výbor. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného výboru neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného výboru.

(17) Z jednání orgánů se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá předsedající. Zápis vyhotovuje zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijatá námítka členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu shromáždění tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

## **Článek 9. Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání

a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Výbor svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jednou za kalendářní rok a dále v případech uvedených ve stanovách.

(3) Shromáždění musí být svoláno též z podnětu členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to výbor do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.

(4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění uveřejní pozvánku na shromáždění na webových stránkách a informační desce Společenství a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů.

Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání shromáždění.

(5) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady k bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(6) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho svolání, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.

(7) Zasedání shromáždění řídí předseda, pověřený člen výboru, příp. jiná osoba zvolená shromážděním; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 3, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) změně stanov,

b) schválení a změně domovního řádu a dalších interních předpisů Společenství,

c) změně prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám,

d) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,

e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu, jakož i výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

f) schválení rozpočtu Společenství a výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství,

g) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

h) změně účelu užívání domu nebo bytu,

i) změně podlahové plochy bytu,

j) sloučení nebo rozdělení jednotek,

k) změně podílu na společných částech domu,

l) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

m) opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady částku 144.000,- Kč na případ,

n) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

o) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## **Článek 10.**

### **Usnášeníschopnost shromáždění**

(1) Právo hlasovat na shromáždění mají vlastníci jednotek. Vlastník jednotky se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění velikost hlasu odpovídající



velikosti jeho podílu na společných částech.

(3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování velikost hlasu 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 nepřítomen.

(4) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(5) K přijetí usnesení o věcech podle čl. 9, odst. 8, písm.h), písm. i) a písm. j) se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

(6) Rozhodnutí o změně velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemků všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

(7) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle čl. 10, odst. 6) dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

## **Článek 11.**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění**

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech na programu shromáždění mimo zasedání.

(2) Výbor je oprávněn navrhnout rozhodnutí mimo zasedání shromáždění v jakémkoliv případě, není omezen pouze případem uvedeným v odst. 1 tohoto článku.

(3) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň

a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,

b) podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady uveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,

c) lhůtu, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 20 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán.

(4) Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě podle odst. 3 c) výboru souhlas s návrhem usnesení (svoje stanovisko), platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(6) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(7) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

## **Článek 12.**

### **Výbor**

- (1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem Společenství. Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo tyto stanovy nesvěřují do působnosti jiného orgánu Společenství.
- (2) Omezení rozhodovacích pravomocí výboru se nevztahuje na rozhodnutí o opatřeních, kdy provádí zajištění úkonů nebo prací odvracející nebezpečí poškození domu nebo jiné věci a možnosti předejít zranění osob.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce ho odvolává.
- (4) Činnost a jednání výboru organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost Společenství. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti určený člen výboru.
- (5) Za Společenství jedná výbor navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno alespoň dvěma členy výboru.
- (6) Výbor má 7 členů. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor koná své schůze podle potřeby. Zasedání svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti určený člen výboru. Výbor na své první schůzi po zvolení rozhodne o způsobu svolávání schůzí výboru. Odpovědnost člena výboru se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (8) Výbor v rámci své působnosti 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; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a organizuje jednání shromáždění,
  - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření Společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření Společenství,
  - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši příspěvku na správu domu a výši záloh na služby,
  - e) zajišťuje vyúčtování příspěvku na správu domu a služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - f) uzavírá smlouvy pro účely správy domu,
  - g) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má Společenství povinnost je podávat,
  - h) vede seznam členů Společenství,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
  - j) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
  - k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - l) rozhoduje o běžné údržbě domu a o pojištění domu,
  - m) rozhoduje o opravách nebo stavebních úpravách společných částí domu, nepřevyšují-li celkové náklady částku 144.000 Kč na případ,
  - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje částku 50.000,- Kč v kalendářním roce, nebo k jinému nakládání s nimi,
  - o) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
  - p) plní povinnosti podle zákona o veřejných rejstřících ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.

## **ČÁST ČTVRTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek 13.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství**

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- (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. Rozpočet může být i přebytkový a to zejména s přihlédnutím k plánovaným opravám a stavebním úpravám v následujících obdobích podle schváleného plánu oprav.
- (3) Rozpočet musí obsahovat alespoň přehled očekávaných výdajů a příjmů ve struktuře podle jednotlivých položek příspěvků na správu domu a záloh na služby spojených s užíváním jednotky,
- (4) Při stanovení výše výdajů a příjmů se vychází ze skutečnosti jednotlivých druhů výdajů a příjmů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích výdajů a příjmů pro budoucí období.
- (5) Součástí rozpočtu je i plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.

### **Článek 14.**

#### **Pravidla pro stanovení velikosti příspěvku na správu domu**

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni platit příspěvky na správu domu podle velikosti svých spoluvlastnických podílů. Součástí správy domu je vedle oprav, údržby a rekonstrukcí domu také zajištění provozu domu:
  - a) osvětlení společných prostor v domě,
  - b) úklid společných prostor v domě
  - c) provoz výtahu
  - d) povinné revize
  - e) pojištění domu
  - f) správní činnost SVJ
  - g) další služby sjednané mezi Společenstvím a vlastníky jednotek, nebo na základě rozhodnutí shromáždění.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
  - a) náklady na odměny členům výboru,
  - b) náklady na vedení účetnictví a správce domu.
- (3) Příspěvky na správu domu platí vlastníci jednotek formou platebního dokladu České pošty -SIPO.
- (4) Nevyčerpaný zůstatek příspěvků na správu domu se převádí do následujícího kalendářního roku jako mimořádný příspěvek, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvku na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení Společenství, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce Společenství.
- (7) Jednotlivé položky příspěvku na správu domu, postup stanovení nákladů na tyto položky stanoví usnesení shromáždění. Výše měsíčních příspěvků se určí jako 1/12 z předpokládaných ročních nákladů na příslušnou jednotku
- (8) Vyúčtování příspěvku na správu domu zajišťuje výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, tak, aby bylo vyúčtování předáno členovi Společenství nejpozději

do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; způsob rozúčtování odpovídá způsobu, jakým se člen podílí na nákladech podle odst. 1 a 2 tohoto článku.

(9) Pokud shromáždění pro dané zúčtovací období nerozhodne jinak, platí výše příspěvku na správu domu platná v předcházejícím zúčtovacím období.

## **Článek 15.**

### **Pravidla pro stanovení, rozúčtování a vyúčtování výdajů na služby**

(1) Společenství zajišťuje tyto služby:

- a) dodávku tepla,
- b) centralizované poskytování teplé vody,
- c) dodávku pitné (studené) vody a odvádění odpadních vod,
- d) odvoz odpadu.

(2) Rozsah poskytovaných služeb zajišťovaných Společenstvím a postup stanovení záloh na jednotlivé služby stanoví usnesení shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby formou platebního dokladu Českém poště - SIPO. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

(4) Výdaje na služby se rozúčtují následovně:

- a) výdaje na služby uvedené v odst. 1 písm. a) a b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
- b) výdaje na služby uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot (dílků) na podružných bytových vodoměrech,
- c) výdaje na službu v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle velikosti spoluvlastnického podílu,

(5) Vyúčtování záloh na služby s údaji o výši celkových výdajů na služby v členění podle poskytovaných služeb a o celkové výši přijatých měsíčních záloh za služby s uvedením konečného rozdílu (přeplatku nebo nedoplatku) doručí Společenství vlastníkům jednotek nejpozději do 4 kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok.

(6) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 8 měsíců ode dne skončení zúčtovacího období.

(7) Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky Společenství nejpozději do 5 měsíců od skončení zúčtovacího období doloží vlastníkovu jednotky výdaje na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování a umožní mu pořízení kopie podkladů na jeho náklad.

(8) Případné námitky k vyúčtování předloží vlastník jednotky neprodleně, nejpozději však do 30 dnů od dne doručení vyúčtování, popř. doložení dokladů podle odst. 7. Společenství musí vyřídit uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů po uplynutí doby k podání námitek.

## **Článek 16.**

### **Majetek a hospodaření Společenství**

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.

(2) Nabude-li Společenství movité či nemovité věci k účelům uvedeným v zákoně a v těchto

stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

(3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství.

(4) Členové Společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(5) Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Společenství vede účetnictví podle zvláštního právního předpisu.

(7) Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy

a) nájmné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájmného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(8) Příjmy podle odst. 7 tohoto článku budou ponechány ve Společenství jako finanční zdroj na opravy, tj. budou přeúčtovány jako mimořádný příspěvek na správu domu, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

## **Článek 17.**

### **Zrušení a zánik Společenství**

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze Společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pro příspěvky na ni.

(3) Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu.

(4) Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

## **Článek 18.**

### **Závěrečná ustanovení**

(1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán Společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.

(2) Právní vztahy mezi vlastníky jednotek a mezi vlastníky jednotek a Společenstvím, neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.

(3) Pokud by stanovy v některém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. vlivem pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení, jejich celková platnost tím není dotčena.

(4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu Společenství.

(5) Tato změna stanov společenství plně nahrazuje znění stanov ze dne 22. června 2009.

(6) Tyto stanovy byly schváleny dne 22. listopadu 2016.

V Praze dne 22. listopadu 2016

.....  
RNDr. Jiří Krejčí v.r.  
předseda výboru  
Společenství vlastníků jednotek  
domu Cholupická 688 až 693 v Praze 4

.....  
Mgr. Michaela Grünerová v.r.  
členka výboru  
Společenství vlastníků jednotek  
domu Cholupická 688 až 693 v Praze 4