

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Název společenství vlastníků jednotek: **Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1170-1174, Praha 6**  
Sídlo společenství vlastníků jednotek: Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1174, PSČ 16300

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### ČLÁNEK I ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "*společenství*") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vlastnické právo k jednotkám v níže uvedeném domě však nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.
- (2) Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 1170, 1171, 1172, 1173, 1174 a pozemků č. parc. 1293/431, 1293/432, 1293/433, 1847, 1849, 1850, 1852, vše v k. ú. Řepy, obec Praha (dále jen "*dům*", a "*pozemky*") v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemky se dále také nazývají "*společné části*".
- (3) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen "*jednotka*"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "*člen společenství*").
- (4) Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "*správa domu*") a pozemků a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

### ČLÁNEK II NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

- (1) Název společenství zní „Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1170-1174, Praha 6“.
- (2) Sídlem společenství je Praha 6 - Řepy, Vondroušova 1174, PSČ 16300.

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### ČLÁNEK III SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI

- (1) Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemků způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
- (2) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemků;
  - b) údržby a oprav společných částí domu;
  - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů;
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu;

- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
- f) prohlídek a čištění komínů;
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu.

## **ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **ČLÁNEK IV VZNIK ČLENSTVÍ**

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (3) Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace a informace nutné k výkonu funkcí společenství.
- (4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

### **ČLÁNEK V PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ**

- (1) Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemků a pro užívání společných částí.
- (2) Člen společenství má právo zejména:
  - a) užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených;
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
  - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
  - d) volit a být volen do orgánů společenství;
  - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
  - f) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemků a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemků se nevypořádává, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu z jednání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih, účetních dokladů a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky;
  - h) požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství účelně vynaložené náklady, které tím společenství vzniknou.
- (3) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh;

- c) hradit společenství účelně vynaložené náklady, které společenství se správou domu a pozemků na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (výroba duplikátu klíče, pořizování kopií aj.);
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení pravidly těchto stanov, rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství přijatými v souladu s právními předpisy a těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců;
- e) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi (dotčenými) vlastníky jednotek v domě;
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklady společenství na tento účel účelně vynaložené;
- g) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot;
- h) umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek, společných částí nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň pět (5) dnů předem;
- i) oznámit bez zbytečného odkladu statutárním orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost a všech údajů potřebných pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. IV odst. 4 těchto stanov a pro potřeby správy domu (údaje pro potřeby správy domu zahrnují i kontaktní telefonní číslo a e-mailovou adresu, pokud ji má člen společenství k dispozici);
- j) oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob a kontaktních údajů ve smyslu předchozího bodu;
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy ke změně došlo;

## ČLÁNEK VI ZÁNİK ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

- (1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby;
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví;
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí a v jiných případech stanovených zákonem; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

## ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### ČLÁNEK VII SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění;
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor");
  - c) kontrolní komise.

- (2) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem (dále jen „člen voleného orgánu společenství“) může být fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší osmnácti (18) let, je svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka) nebo osoba blízká je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Funkční období členů volených orgánů společenství je pět (5) let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (5) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím lhůty dvou (2) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (8) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odst. 3 tohoto článku stanov obdobně.
- (9) Členům voleného orgánu společenství může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši určuje svým usnesením shromáždění.

#### ČLÁNEK VIII SHROMÁŽDĚNÍ

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov;
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám;
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a o správě domu a pozemků;
  - e) schválení výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru;
  - g) schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
  - h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru;
  - i) určení správce, jakož i schválení smlouvy s ním;
  - j) dále rozhodování o:
    - i. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
    - ii. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
    - iii. změně podlahové plochy jednotky;
    - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
    - v. změně podílu na společných částech;
    - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
    - vii. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, nejde-li o případy, ve kterých podle těchto stanov postačí rozhodnutí výboru;
    - viii. rozdělení případného zisku z hospodaření společenství;
    - ix. pravidlech pro užívání společných částí domu;
  - k) udělování předchozího souhlasu:
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
    - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nejde-li o případy, ve kterých podle těchto stanov postačí rozhodnutí výboru;

- iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
- iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.

l) schvalování rozpočtu společenství;

m) rozhodování o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- (3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají dohromady více než desetinu (1/10) všech hlasů, a to do třiceti (30) dnů od doručení této žádosti.
- (4) Neplní-li svolavatel uvedený v odst. 3 tohoto článku stanov povinnost svolat shromáždění podle odst. 3 tohoto článku stanov, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu desetinu (1/10) všech hlasů.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství nejméně patnáct (15) dní přede dnem konání zasedání shromáždění a současně se vyvěsí v každém vchodě na domovní vývěsce. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (6) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 4 tohoto článku stanov řídí jednání shromáždění svolavatel, nebo jím zmocněný člen společenství.
- (7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni (zastoupeni) členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Člen společenství se může nechat k účasti na shromáždění vlastníků zastoupit na základě písemné plné moci. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných (zastoupených) členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (8) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (9) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.
- (10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (12) Tři čtvrtin (3/4) hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k:
  - a) usnesení o změně stanov;
  - b) usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám;
  - c) usnesení o rozdělení zisku z hospodaření společenství;
  - d) usnesení o financování opravy nebo stavební úpravy společné části s využitím úvěrových zdrojů.
- (13) Při hlasování o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak.
- (15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Na žádost přehlasovaného vlastníka se do zápisu uvede i odlišné stanovisko vlastníka (včetně odůvodnění).
- (16) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

## ČLÁNEK IX ROZHODNUTÍ MIMO ZASEDÁNÍ

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může výbor nebo vlastníci jednotek dle čl. VIII odst. 3 těchto stanov navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí třicet (30) dní ode dne zveřejnění návrhu na domovní vývěsce a doručení členům společenství.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky (či jeho zástupce na základě plné moci) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, vlastnoruční podpis, a to na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, a doručení výboru nebo vlastníkům jednotek podle odst. 1 tohoto článku stanov.
- (4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují pro rozhodovanou záležitost vyšší počet hlasů.
- (5) Výbor oznámí do třiceti (30) dnů ode dne uplynutí lhůty hlasování vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak, mohou oznámení učinit na náklady společenství ti z vlastníků, kteří usnesení navrhli.
- (6) Výbor či osoba oprávněná svolat shromáždění může navrhnout rozhodnutí mimo zasedání rovněž v případech, kdy se nejedná o shromáždění svolávané dle čl. VIII. odst. 3 těchto stanov a kdy se takovýto způsob jeví hospodárnější než svolávání shromáždění. Ustanovení odst. 1 až 5 tohoto článku stanov se uplatní obdobně.
- (7) Podle tohoto článku stanov nelze postupovat v případě, kdy je o usnesení shromáždění nutno pořídit notářský zápis.

## ČLÁNEK X VÝBOR SPOLEČENSTVÍ

- (1) Voleným výkonným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- (3) Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (4) V působnosti výboru je také rozhodování o:
  - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých);
  - b) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých) v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o plnění povinnosti z právního předpisu, havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škody na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
- (5) O všech rozhodnutích podle odst. 4 tohoto článku stanov je výbor povinen informovat společenství nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
- (6) Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán společně předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (7) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (8) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda.

- (9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Přílohu zápisu z jednání výboru tvoří mimo jiné seznam smluv, které byly podepsány nebo zrušeny v období od předchozí schůze a případně seznam jiných významných událostí týkajících se společenství v období od předchozí schůze. Zápis musí být dostupný pro všechny členy společenství.
- (10) Výbor má pět (5) členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Je-li více kandidátů, než je počet volných míst, jsou za člena výboru zvoleni ti kandidáti, kteří obdrží nejvíce hlasů při hlasování o volbě, pokud obdrželi dostatek hlasů pro volbu členem výboru. Ostatní kandidáti, pokud obdrželi dostatek hlasů pro volbu členem výboru, stávají náhradníky, a to v pořadí podle počtu hlasů, jež obdrželi. Náhradník se stává členem výboru, pokud některému ze stávajících členů výboru předčasně skončí funkční období (zejména odstoupením z funkce). Funkční období náhradníka, který se stal členem výboru, skončí uplynutím doby, na kterou byl zvolen člen, za něhož náhradník do funkce nastoupil. Pokud pro doplnění výboru nejsou k dispozici zvolení náhradníci a počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- (11) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (12) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Kromě toho jsou členové výboru povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná.
- (13) Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
- (14) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
  - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
  - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
  - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků;
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
  - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby;
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (15) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
  - b) 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 újmy;
  - c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
  - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení veřejných rejstříků.

## ČLÁNEK XI KONTROLNÍ KOMISE

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její

pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

- (2) Kontrolní komise má tři (3) členy. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán včetně způsobu volby členů. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání kontrolní komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami;
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění;
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
  - d) podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění;
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## ČLÁNEK XII JEDNÁNÍ DALŠÍCH OSOB ZA SPOLEČENSTVÍ

- (1) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Uzavření takovéto smlouvy podléhá schválení shromáždění, převyšují-li předpokládané náklady na takového zaměstnance částku 180.000.00 Kč (sto osmdesát tisíc korun českých) ročně.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odst. 1 tohoto článku stanov, musí být schváleno výborem.
- (3) Smlouva sjednaná podle odst. 1 a 2 tohoto článku stanov musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

## ČLÁNEK XIII ZVLÁŠTNÍ ZPŮSOB ROZHODOVÁNÍ VE SPOLEČENSTVÍ

- (1) V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

## ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A SPRÁVA DOMU A POZEMKŮ

### ČLÁNEK XIV PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKŮ A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

- (1) Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
- (2) Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemků; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
- (3) Pro správu domu a pozemků a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
  - a) Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.



- b) Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
  - c) Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
  - d) Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
  - e) Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemků nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
  - f) Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemků, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.
- (4) Za účelem detailnějšího vymezení všech pravidel pro správu domu a pozemků a pro podrobnou úpravu podmínek a způsobu užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu může shromáždění na návrh statutárního orgánu společenství schválit Domovní řád. Takto schválený domovní řád je svými pravidly a ustanoveními pro všechny členy společenství závazný.

#### ČLÁNEK XV ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků 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 musí obsahovat:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím 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 výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1 až 3 tohoto článku stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

#### ČLÁNEK XVI HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU A ZÁLOHY NA SLUŽBY A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, 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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.

- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na a správu domu a pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odst. 1 tohoto článku stanov.
- (3) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
- (6) Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemků a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemků a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok a schvaluje se dle ustanovení těchto stanov.
- (7) Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
- (8) Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemků v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
- (9) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemků ke dni účinnosti převodu vypořádat.

## ČLÁNEK XVII ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKŮ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř (4) kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi (7) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, pokud nerozhodne shromáždění jinak.

## ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### ČLÁNEK XVIII USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

- (1) Prvními členy statutárního orgánu byli dne 29. 9. 2009 zvoleni: Helena Weissová (Štěpánková), Jaroslav Hoskovec a Martin Blažek.

- (2) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
- (3) Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
- (4) Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
- (5) Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
- (6) Ustanovení odst. 2 až 5 tohoto článku stanov nevylučují možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
- (7) Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.
- (8) Tyto stanovy společenství byly schváleny shromážděním dne [9. června 2016] a nabyly účinnosti téhož dne.