

# STANOVY

## Společenství vlastníků Ruprechtická 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277

### /dále jen společenství/

přijaté dne 27.3.2017

a nahrazující v plném rozsahu stanovy společenství ze dne 5.10.2015

*Úplné znění stanov přijaté dne 27.3. 2017 na shromáždění vlastníků jednotek,  
jakožto změna předchozích stanov:*

#### Článek 1

##### Základní údaje společenství

- 1.1. Název společenství: **Společenství vlastníků Ruprechtická  
2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277**
- 1.2. Sídlo společenství: Ruprechtická 2273/4, Horní Počernice, 193 00 Praha 9
- 1.3. IČO společenství: 05379849
- 1.4. Zápis v rejstříku: spisová značka S 17523 vedená u Městského soudu v Praze
- 1.5. Účel společenství: Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy společných částí nemovité věci – pozemku parc.č. 786/47 s domem č.p. 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277 a pozemku parc.č. 786/69, k.ú. Horní Počernice, obec hl.m. Praha.
- 1.6. Vznik společenství: Společenství vzniklo dne 8.10.2016 dle zák.č. 89/2012 Sb.

#### Článek 2

##### Právní poměry společenství a členství ve společenství

- 2.1. Společenství je právnická osoba založená a vzniklá za účelem zajišťování správy společných částí nemovité věci, ve které vzniklo bytové spoluvlastnictví dle zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. Při naplňování svého účelu a v dalších případech stanovených zákonem je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Předmětem činnosti společenství je naplňování jeho účelu.
- 2.2. Správa společných částí nemovité věci (dále jen správa) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu. Podrobnější vymezení správy je obsaženo v Článku 3 těchto stanov.
- 2.3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy. Nabude-li takový majetek, spravuje jej rovněž na základě těchto stanov.
- 2.4. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2.5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

- 2.6. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 2.7. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
- 2.8. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, může společenství vlastníky jednotek zastupovat při uplatňování těchto práv.
- 2.9. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s nabytím nebo pozbytím vlastnického práva k jednotce.
- 2.10. Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů společenství. Seznam členů společenství obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, adresu trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvedou se údaje u každého spoluvlastníka či manžela. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení osoby zmocněné zastupovat tuto právnickou osobu při výkonu jejích práv a povinností člena společenství.

### **Článek 3 Správa**

- 3.1. Z hlediska provozního a technického se správou rozumí zejména:
  - 3.1.1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu a pozemků, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí,
  - 3.1.2. 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,
  - 3.1.3. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky byt stavebně upravuje, 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,
  - 3.1.4. údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemcích.
- 3.2. Z hlediska správních činností se správou rozumí zejména:
  - 3.2.1. 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 společenství z jiných právních předpisů,
  - 3.2.2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků na správu, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - 3.2.3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání a účetních závěrek, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
  - 3.2.4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami,
  - 3.2.5. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům sjednávání s tím souvisejících smluv, a to včetně jejich pronájmu.
- 3.3. Pro plnění týkající se činností uvedených v odst. 3.1. a 3.2. je společenství oprávněno uzavírat příslušné smlouvy s třetími osobami.

## Článek 4

### Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

#### 4.1. Práva a povinnosti ve vztahu ke společenství

4.1.1. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to písemně společenství, a to včetně své aktuální doručovací adresy, čísla bankovního účtu a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Oznámení je nutno učinit ve lhůtě jednoho měsíce od nabytí jednotky. To samé platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

4.1.2. Vlastník jednotky oznámí společenství písemně do patnácti dnů změny v počtu osob, které v bytě bydlí po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby a uvede, zda právním důvodem tohoto užívání je nájem či nikoliv. Pokud vlastník jednotky přenechává svůj byt do užívání různým třetím osobám na dobu kratší než tři měsíce v jednom kalendářním roce, ale součet dní, kdy je byt těmito různými osobami užíván, převyšuje 90 dní v jednom kalendářním roce, platí ustanovení tohoto odstavce (věty první a druhé) rovněž.

4.1.3. Požádá-li o to písemně vlastník jednotky, sdělí mu společenství do deseti dnů jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Sdělení se provede rovněž písemně.

4.1.4. Vlastník jednotky je povinen platit na účet společenství příspěvky na správu, a to v pravidelných opakujících se měsíčních platbách, jejichž výše, připadající na každou jednotku, bude rozpočítána statutárním orgánem společenství na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu společenství o tvorbě rozpočtu společenství. Pro případ prodlení s platbou se určuje úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

4.1.5. Vlastník jednotky je povinen platit na účet společenství zálohy na úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním jednotky, jejichž poskytovatelem je společenství (dále jen služby). Těmito službami se rozumí i vše, co je dodáváno a poskytováno do společných částí domu v souvislosti s jejich užíváním vlastníky jednotek (zejména osvětlení, úklid, provoz výtahu). Zálohy se platí měsíčně a jejich výši určí nejvyšší orgán společenství. Není-li však rozhodnutí o výši záloh nejvyšším orgánem přijato, určí jejich výši statutární orgán společenství jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, a pokud jde o zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod, vypočítá měsíční zálohu statutární orgán společenství z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Společenství je povinno provést řádné vyúčtování zaplacených záloh a odeslat je vlastníkovi jednotky nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Zúčtovacím obdobím pro poskytování služeb je kalendářní rok. Pro případ prodlení s peněžitým plněním dle tohoto odstavce se určuje úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pro případ prodlení s nepeněžitým plněním dle tohoto odstavce a dle odstavce 4.1.1. a 4.1.2. se určuje pokuta ve výši 50 Kč za každý den zaviněného prodlení.

4.1.6. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak společné části spravuje. Za tím účelem může vlastník jednotky společenství písemně požádat o nahlédnutí do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Nahlédnutí se provede za přítomnosti statutárního orgánu společenství, a to na písemnou výzvu tohoto orgánu obsahující čas a místo nahlížení. Tuto výzvu musí statutární orgán učinit nejpozději do deseti dnů od doručení žádosti vlastníka jednotky. Místo a čas nahlížení musí být určeny tak, aby vlastníka jednotky bezdůvodně a nepřiměřeně neomezovaly a nečinily mu nepřiměřené potíže. Statutární orgán může

určit, že nahlédnutí se provede u osoby, která zajišťuje pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku; v takovém případě není přítomnost statutárního orgánu potřebná. Pořizování kopií vlastními prostředky vlastníka jednotky je dovoleno. Žádost o nahlédnutí do stejné písemnosti lze opakovat po dvou měsících.

4.1.7. Požádá-li vlastník jednotky, v souvislosti s jejím převodem, společenství o potvrzení o dlužích, které přecházejí při převodu jednotky na jejího nabyvatele, je společenství povinno takové potvrzení vystavit a předat žadateli do sedmi dnů od doručení výzvy. Výzva i potvrzení musí být v písemné formě.

## 4.2. Práva a povinnosti související s užíváním jednotky

4.2.1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu, zejména, nikoliv však výlučně, narušit statiku domu nebo vedení rozvodů vody, tepla, elektřiny, slaboproudých instalací, společné TA, odpadu a větrání, včetně těch co procházejí bytem, dále nesmí zhoršit tepelně technické a akustické vlastnosti konstrukcí. Výslovně zakázáno je vyřezávání vodorovných drážek do nosných panelových stěn, například pro vedení elektroinstalací, vodovodního potrubí a kanalizace a provádění jakýchkoliv drážek do stropních železobetonových panelů.

4.2.2. Vlastník jednotky je povinen udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

4.2.3. Vlastník jednotky je povinen zamýšlené stavební práce ve svém bytě, kterými by došlo, byť jen k dočasnému zhoršení podmínek v domě (hluk, prach, omezení prostoru ve společných částech domu) oznámit společenství nejméně 10 dní před zahájením takových prací, a to písemně. Hlučné stavební práce (zejména bourání částí nenosných příček, bourání původního prefabrikovaného sololitového jádra, bourání dlažeb a podlah) mohou být prováděny pouze v době mezi 8.00 a 17.00 hodinou. Znečištění společných částí domu a pozemků způsobené stavebními pracemi je vlastník jednotky povinen odstranit neprodleně, nejpozději do konce dne, ve kterém vznikly. Nesplní-li vlastník tuto povinnost ani po dodatečné výzvě společenství, je společenství oprávněno zajistit úklid prostřednictvím třetí osoby a náklady přeúčtovat vlastníkovvi jednotky.

4.2.4. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do něj statutárnímu orgánu společenství přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. Statutární orgán je povinen za tímto účelem vyzvat vlastníka jednotky písemně ve lhůtě alespoň tři dny před požadovaným termínem zpřístupnění. Výzva musí obsahovat datum a čas požadovaného zpřístupnění bytu. Statutární orgán je oprávněn provést prohlídku v doprovodu dalších odborných osob. Pokud stavební úpravy prováděné v bytě mohou být dle stavebních a dalších souvisejících předpisů prováděny jen na základě oznámení stavebnímu úřadu, nebo na základě stavebního povolení, je vlastník jednotky povinen toto oznámení stavebnímu úřadu učinit, případně zajistit vydání stavebního povolení, stejně tak i vyjádření dotčených orgánů státní správy (hasičský záchranný sbor, hygiena apod.), jsou-li stavebním úřadem pro daný případ vyžadována.

O podání oznámení stavebnímu úřadu a stejně tak o podání žádosti o vydání stavebního povolení je vlastník povinen neprodleně informovat statutární orgán společenství.

4.2.5. Po každé stavební úpravě bytu je vlastník jednotky povinen předat statutárnímu orgánu společenství dokumentaci skutečného provedení stavby, a to nejpozději do 30 dnů od dokončení stavební úpravy.

4.2.6. Vlastník jednotky je povinen po předchozí výzvě umožnit společenstvím pověřené osobě přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, včetně provedení odečtu naměřených hodnot. Výzva se provede stejně jako v odstavci 4.2.4.

4.2.7. Provádí-li vlastník jednotky úpravu na části bytu, která je viditelná i zvenčí (za společných částí domu nebo zvnějšku domu), je povinen zvolit provedení odpovídající aktuálnímu barevnému a materiálovému provedení domu.

4.2.8. Vlastník jednotky je povinen užívat byt v souladu s jeho stavebně technickým určením (kolaudací).

4.2.9. Vlastník jednotky je povinen zabezpečit, aby věci uložené v bytě a jeho příslušenství, ve sklepech a sklepních kójiích, nebyly příčinou šíření hmyzu, mikroorganismů, hlodavců, zápachu či jiných možných zdrojů ohrožujících zdravotní a hygienické podmínky ve společných částech domu a na pozemcích. Vlastník jednotky je povinen kdykoliv umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, jsou-li umístěny uvnitř jeho bytu či jeho příslušenství, sklepa či sklepní kóje. Vlastník bytu je také povinen zabezpečit ve svém bytě dostatečně veliký montážní otvor (min. 400 x 600 mm) tak, aby bylo možné provést případnou výměnu stoupaček a vedení studené a teplé užitkové vody. Vlastník jednotky je povinen zabezpečit, aby v bytě, jeho příslušenství, sklepech a sklepních kójiích nebyly ukládány látky vznětlivé, vysoce hořlavé, výbušné či jinak nebezpečné.

4.2.10. Vlastník jednotky je povinen na své náklady mít a udržovat poštovní schránku pro příjem listovních zásilek umístěnou v přízemí domu.

4.2.11. Vlastník jednotky je povinen zdržet se užívání balkónů a lodžii pro skladování či ukládání věcí, a zajistit, aby předměty tam umístěné byly zajištěny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

4.2.12. Vlastník jednotky je povinen na své náklady udržovat správné označení poštovní schránky pro příjem listovních zásilek, umístěné v jednotném bloku poštovních schránek ve vstupním zádveři budovy a schránku udržovat v dobrém stavu. O instalaci případné další schránky je vlastník jednotky s uvedením důvodu povinen požádat statutární orgán společenství. Vlastník jednotky je povinen na své náklady udržovat správné označení zvonku do bytu umístěném na příslušném podlaží, a to jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.

Vlastník jednotky je také povinen dbát na správné označení zvonku do bytu umístěném na společném zvonkovém tablu v přízemí objektu, a to jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky. Tato povinnost se vykoná podáním písemné žádosti statutárnímu orgánu společenství s uvedením požadovaných údajů k aktualizaci. Vlastník jednotky není oprávněn jakkoli sám upravovat či měnit údaje na zvonkovém tablu a ani do něj jakkoli jinak zasahovat. Statutární orgán zajistí provedení změny.

#### **4.3. Práva a povinnosti z užívání a správy společných částí**

4.3.1. Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části domu (pokud k nim není zřízeno výlučné užívací právo jiné osoby), nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky není oprávněn jakýmkoli způsobem využívat společné části domu k ukládání a skladování věcí, sportovních potřeb, umístění různých botníků apod. před vstupem do své jednotky. Přístup do společných částí domu nelze vlastníkově jednotky jakkoli prostorově ani časově omezit, s výjimkou společných částí uvedených v odstavci 7.2.6.

4.3.2. Vlastník jednotky je povinen dodržovat veškeré pokyny, návody a instrukce pro používání technických zařízení a vybavení domu (zejména výtahu, zamykání, otvírání a zavírání vstupních dveří do domu apod.), které zná a nebo musel znát. Totéž je povinen zajistit u osob, které jsou ve společných částech domu či na pozemcích přítomny s jeho souhlasem, nebo kterým vstup umožnil.

4.3.3. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí nemovité věci, o nichž bylo řádně rozhodnuto a jsou-li prováděny uvnitř bytu, umožní do něj přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem společenství. Výzva se provede stejně jako v odstavci 4.2.4.

4.3.4. Vlastník jednotky je povinen bezodkladně odstranit na svůj náklad veškeré závady a poškození, které způsobil na společných částech nemovité věci nebo i na jiných bytech sám, nebo které způsobil osoby, kterým umožnil užívání svého bytu nebo vstup do domu.

4.3.5. Vlastník jednotky není oprávněn bez rozhodnutí společenství provádět jakékoliv zásahy do společných částí nemovité věci (včetně jakýchkoliv změn týkajících se jejich tvaru a vzhledu či barevného provedení), a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu. Ustanovení zákona o změně prohlášení vlastníka tímto nejsou jakkoli dotčena.

4.3.6. Pro zabezpečení společných částí domu je povinností všech vlastníků jednotek vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí.

4.3.7. V případě držení nebo chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pohybu jím držených domácích zvířat, nepřečehovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemcích, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. U agresivních zvířat, která svévolně napadají člověka či jiné zvíře, je vlastník jednotky povinen nasadit zvířeti náhubek, a to před jeho pohybem ve společných částech domu nebo na pozemcích. Dodržování všech povinností dle tohoto odstavce je vlastník jednotky povinen zajistit i u osob, které s ním byt užívají či kterým svůj byt přenechal k užívání.

4.3.8. Každý vlastník jednotky je oprávněn obdržet od společenství 2 ks klíčů (po případné instalaci i čipů) k otvírání vstupních dveří do domu a dále 1 ks na každou osobu, kterou nahlásí jako člena domácnosti. Za každý klíč (čip) je vlastník jednotky povinen uhradit společenství náklady na jeho pořízení, které je společenství, v případě žádosti vlastníka jednotky, povinno prokázat.

#### **4.4. Ostatní práva a povinnosti**

4.4.1. Stanovy jsou závazné pro každého vlastníka jednotky. Vlastník jednotky je povinen řídit se těmito stanovami po celou dobu trvání vlastnictví jednotky. Je nerozhodné, zda s těmito stanovami projevil výslovný souhlas či nikoliv, či pokud s nimi projevil nesouhlas. Stejně tak je vlastník jednotky povinen zajistit dodržování stanov osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do bytu.

4.4.2. Vznikem vlastnictví jednotky se její vlastník vůči společenství zavazuje chovat čestně a nepoškozovat ho. Vlastník jednotky nesmí zneužívat své hlasovací právo k újmě celku. Tím není dotčeno jeho právo na odlišný názor a stanovisko, pokud budou vyjadřovat jeho oprávněný, rozumný a spravedlivý zájem.

4.4.3. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, uskutečňuje vlastník jednotky svá práva vůči společenství prostřednictvím statutárního orgánu společenství a v době zasedání nejvyššího orgánu společenství prostřednictvím předsedy zasedání.

4.4.4. Společenství nesmí žádného vlastníka jednotky bezdůvodně zvýhodňovat ani znevýhodňovat a musí šetřit jeho členská práva i oprávněné zájmy.

4.4.5. Každý vlastník jednotky má právo účastnit se zasedání nejvyššího orgánu společenství, a to buď osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci doručené statutárnímu orgánu společenství nebo předsedovi

zasedání. Stejně tak je oprávněn se účastnit rozhodování nejvyššího orgánu společenství mimo jeho zasedání (per rollam).

4.4.6. Každý vlastník jednotky má právo volit do volených orgánů společenství a rovněž být do nich sám zvolen, splňuje-li podmínky zákona a těchto stanov.

4.4.7. Každý vlastník jednotky má právo navrhnout body k projednání a rozhodnutí nejvyšším orgánem společenství. Jde-li však o takový bod, který nebyl obsažen v pozvánce na zasedání nejvyššího orgánu, lze jej na tomto zasedání projednat a rozhodnout pouze za účasti a za souhlasu všech vlastníků jednotek.

4.4.8. Každý vlastník jednotky je oprávněn nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci a na nákladech na služby. Nahlížení se provede obdobně jako dle odstavce 4.1.6.

4.4.9. Každý vlastník jednotky ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4.4.10. Při změně vlastnického práva k jednotce nemá předchozí vlastník nárok na vypořádání zaplacených příspěvků na správu a na vyúčtování zaplacených záloh na úhradu služeb ke dni změny vlastnického práva.

4.4.11. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, jsou spoluvlastníci nebo manželé povinni zmocnit jednoho jejich společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči společenství. Zmocnění bude provedeno písemnou plnou mocí, která musí být doručena statutárnímu orgánu společenství. Zmocnění nelze měnit v době mezi zjišťováním kvora před hlasováním nejvyššího orgánu a tímto hlasováním.

4.4.12. Vlastník jednotky je povinen strpět prodej své jednotky nařízený pravomocným rozhodnutím soudu z důvodu, že porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. Návrh na takové rozhodnutí soudu je oprávněno podat společenství nebo jakýkoliv dotčený vlastník jednotky v domě.

4.4.13. Plnění povinností vlastníka jednotky, uložených těmito stanovami, prosazuje a kontroluje statutární orgán společenství. V případě porušení plnění těchto povinností vlastníkem jednotky nebo osobou, která svoji přítomnost v domě odvozuje od vlastníka jednotky, vyzve statutární orgán příslušného vlastníka jednotky k okamžité nápravě a poskytne mu k tomu přiměřenou dobu. Současně jej v této výzvě upozorní na možnost uložení sankce při nesjednání nápravy v poskytnuté době. Vlastník jednotky je povinen uhradit sankci za zaviněné porušení povinnosti uložené mu dle těchto stanov, a to ve výši 500,-Kč za každé jednotlivé porušení, a to i opakovaně. K úhradě sankce vyzve vlastníka jednotky statutární orgán společenství poté, co vlastník jednotky nesjednal nápravu porušení své povinnosti ani v přiměřené době poskytnuté mu k tomu statutárním orgánem dle věty druhé tohoto odstavce. Sankce je splatná do 15 dnů od výzvy na účet společenství. Sankce je příjmem společenství.

## Článek 5

### Nejvyšší orgán společenství

#### 5.1. Shromáždění vlastníků jednotek

5.1.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek (dále jen shromáždění). Shromáždění tvoří všichni aktuální vlastníci jednotek.

5.1.2. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) schválení dohody o změně prohlášení vlastníka v souladu s § 1169 občanského zákoníku, pokud tato dohoda není uzavřena všemi vlastníky jednotek,
- c) volba a odvolání členů statutárního orgánu (výboru) a kontrolního orgánu (kontrolní komise), včetně jejich náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,

d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu pro příští období (tvorba rozpočtu), rozhodnutí o stanovení výše příspěvků od vlastníků jednotek, kterým slouží některá společná část domu či pozemků k výlučnému užívání, a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování:

1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. v souladu s písm. b) o změně účelu užívání domu nebo bytu,

3. v souladu s písm. b) o změně podlahové plochy bytu,

4. v souladu s písm. b) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

5. v souladu s písm. b) o změně podílu na společných částech,

6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, včetně rekonstrukce či modernizace, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

g) udělování předchozího souhlasu:

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž hodnota jednotlivě převyšuje částku 50 000 Kč nebo jejichž souhrnná hodnota za rok přesahuje částku 50 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,

3. k uzavření smlouvy o úvěru nebo zápůjčce společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru nebo zápůjčky,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

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

i) rozhodnutí o instalaci kamerového systému se záznamem do společných částí domu.

5.1.3. Uvedenou působnost shromáždění nemůže ani částečně vykonávat jiný orgán společenství. Shromáždění si může vyhradit rozhodování o záležitostech, která jinak přísluší statutárnímu orgánu.

## 5.2. Zasedání shromáždění

5.2.1. Statutární orgán společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, zpravidla do 30.6. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, mohou tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků svolat sami. Kdo svolal shromáždění, může je také odvolat nebo odložit za stejných podmínek, za jakých bylo svoláno. Shromáždění se považuje za odvolané nebo odložené, pokud nejméně 3 dny před oznámeným datem konání je tato skutečnost oznámena vlastníkům jednotek stejnou formou jako jeho svolání.

5.2.2. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, a to nejméně 15 dní před konáním zasedání shromáždění. Pozvánku svolavatel vhodí do domovní poštovní schránky každého vlastníka jednotky, oznámil-li však vlastník jednotky společenství doručovací adresu jinde, odešle se mu pozvánka na tuto adresu prostřednictvím držitele poštovní licence. Současně se vždy pozvánka vyvěsí na vývěsce společenství v domě. Vlastníkovi jednotky, který statutárnímu orgánu společenství poskytl svojí elektronickou adresu (email), se pozvánka odešle vždy i elektronicky. Pozvánka musí obsahovat datum, čas a místo konání zasedání a jeho program (pořad). Přílohou

a nedílnou součástí pozvánky musí být vždy i podklady týkající se pořadu zasedání nebo uvedení údaje o tom, kde je možno se s těmito podklady seznámit. Je-li navrhována změna stanov společenství, připojí se k pozvánce vždy i návrh změny příslušného textu stanov. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků jednotek se ho účastnit.

5.2.3. Shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

5.2.4. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

5.2.5. Každý vlastník jednotky je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a požadovat i dostat na něm od statutárního orgánu přiměřené vysvětlení záležitosti společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání shromáždění. Každý vlastník jednotky je oprávněn navrhnout předsedovi zasedání, aby se zasedání nebo jeho částí účastnila i jím přizvaná osoba, a to za tím účelem, že bude chtít sdělit odborné stanovisko k projednávaným bodům zasedání. O povolení přítomnosti takové osoby dá předseda zasedání hlasovat. Pokud je přítomnost takové osoby schválena, nelze jí odeprít právo k předmětnému bodu zasedání vystoupit, maximálně však v délce příspěvku 15 minut. Taková osoba musí respektovat pokyny předsedy zasedání. Stejně tak se postupuje, pokud přítomnost takové osoby navrhne statutární orgán společenství nebo předseda zasedání.

5.2.6. Zasedání shromáždění zahájí jeho svolavatel a ověří, zda jsou přítomni vlastníci jednotek s nadpoloviční většinou všech hlasů. V kladném případě zasedání pokračuje volbou předsedy zasedání, který se po svém zvolení ujme řízení schůze. Při nezvolení předsedy zasedání řídí schůzi nejstarší člen výboru společenství, který je přítomen. Dalším bodem schůze je zvolení zapisovatele. Poté se přistoupí k projednání pořadu schůze dle pozvánky.

5.2.7. Statutární orgán společenství zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů ode dne jeho konání. Zápis vyhotoví zvolený zapisovatel a není-li zvolen, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal.

5.2.8. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo, kdo byl pro přijetí usnesení, kdo proti a kdo se zdržel, a kdy byl zápis vyhotoven. K zápisu se přiloží seznam přítomných vlastníků jednotek na shromáždění s uvedením počtu jejich hlasů.

5.2.9. Každý vlastník jednotky má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění k nahlédnutí a pořídít si z něj výpisy a opisy, včetně fotokopíí na místě, a to na vlastní náklady a vlastními prostředky.

### **5.3. Přijímání rozhodnutí shromáždění**

5.3.1. Předseda zasedání je povinen zajistit před každým hlasováním zjištění počtu přítomných hlasů a ověřit tak splnění podmínky usnášeníschopnosti shromáždění.

5.3.2. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Hlasování se provádí veřejně, nerozhodne-li shromáždění na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo člena statutárního orgánu o tajném hlasování. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.

5.3.3. Vyšší počet hlasů se podle těchto stanov požaduje pro přijetí následujících rozhodnutí:

5.3.3.1. Pro rozhodnutí o změně stanov se vyžaduje souhlas 75% všech vlastníků jednotek, pokud nejde o případ dle bodu 5.3.3.3 nebo 5.3.3.4

- 5.3.3.2. Pro rozhodnutí o stavebních úpravách společných částí domu a pozemků se vyžaduje souhlas 51% všech vlastníků jednotek, pokud nejde o případ dle bodu 5.3.3.3 nebo 5.3.3.4
- 5.3.3.3. Pro rozhodnutí o změně účelu užívání stavby, o změně stavby (§ 2 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb. - nástavby domu, přístavby domu, vestavby do společných částí), jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu se vyžaduje souhlas 100% všech vlastníků jednotek
- 5.3.3.4. Pro rozhodnutí o změně účelu užívání jednotek se vyžaduje souhlas 100% všech vlastníků jednotek
- 5.3.3.5. Pro rozhodnutí o uzavření smlouvy o úvěru nebo zápůjčce, včetně schválení výše a podmínek úvěru či zápůjčky, o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek, se vyžaduje souhlas alespoň 75% vlastníků jednotek přítomných na zasedání.
- 5.3.3.6. Pro rozhodnutí o výši záloh na úhradu služeb a pro rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, pro zvolení či odvolání člena výboru společenství a člena kontrolní komise, a pro zvolení jejich náhradníků se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek.
- 5.3.3.7. Pro schválení dohody o změně prohlášení vlastníka, neuzavřeli-li tuto dohodu všichni vlastníci jednotek, se vyžaduje písemný souhlas alespoň 75% vlastníků jednotek, pokud nejde o případ dle bodu 5.3.3.3 nebo 5.3.3.4
- 5.3.3.8. Je-li rozhodnutí přijímáno mimo zasedání (per rollam) vyžaduje se vždy souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, nejde-li o záležitost, pro kterou je určen vyšší požadavek těmito stanovami či zákonem. Pokud bude přijímáno per rollam rozhodnutí o záležitostech dle odst. 5.3.3.1., musí být přijato alespoň 75% všech vlastníků jednotek.

#### **5.4. Rozhodování mimo zasedání shromáždění**

5.4.1. Není-li svolané shromáždění usnášeníschopné, může statutární orgán nebo jiná 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 týchž záležitostech nebo jen o některé z nich mimo zasedání (per rollam). Stejně tak může statutární orgán v písemné formě navrhnout rozhodování shromáždění per rollam ve všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění.

5.4.2. 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 musí činit nejméně patnáct dní.

5.4.3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky ve formě „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

5.4.4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

## Článek 6 Ostatní orgány společnosti

### 6.1. Statutární orgán

6.1.1. Statutárním orgánem společnosti je výbor. Výbor má pět členů. Svá rozhodnutí výbor přijímá většinou hlasů; každý člen výboru má jeden hlas. Zasedání výboru svolává zpravidla předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát v roce. Zasedání výboru může svolat i každý jeho člen. Zasedání výboru se svolává na předchozím zasedání výboru nebo nejméně sedm dní před jeho konáním písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, čas a místo konání a jeho pořad. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky (např. email) i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru. O zasedání výboru musí být vždy současně informován i předseda kontrolní komise, a to nejméně pět dní předem.

6.1.2. Výbor si na svém prvním zasedání, po svém zvolení, zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

6.1.3. Do působnosti výboru patří vše, co vyplývá ze zákona a těchto stanov a co není vyhrazeno do působnosti shromáždění, ať již trvale nebo ad hoc rozhodnutím shromáždění.

6.1.4. Výbor zastupuje společnost navenek. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy místopředsedou a členem výboru.

6.1.5. Funkční období člena výboru činí čtyři roky a počíná běžet ode dne jeho zvolení. Opětovná volba je možná.

6.1.6. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba, a i jiná osoba než vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je rovněž členem výboru.

6.1.7. Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby, která je členem výboru, je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Ustanovení § 153 občanského zákoníku tímto není dotčeno.

6.1.8. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

6.1.9. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společnosti, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení společnosti, a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena výboru, který odstoupil, zemřel nebo zanikl bez právního nástupce, nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění; pokud však počet

členů výboru klesl pod polovinu, musí se toto shromáždění konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena nebo členů výboru. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce přímo na jednání shromáždění a toto jednání zvolí na jeho místo jiného člena, funkce odstoupivšího člena zaniká ihned. Kooptace se zakazuje. Ustanovení odstavce 6.1.19. tímto není dotčeno a uplatní se přednostně.

6.1.10. Výbor při výkonu své funkce sjednává smlouvy zejména o:

6.1.10.1. zajištění činností spojených se správou společných částí nemovité věci, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním bytů, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

6.1.10.2. pojištění domu,

6.1.10.3. nájmu a pachtu společných částí nemovité věci,

6.1.10.4. zajištění provozu technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním bytů,

6.1.10.5. zajištění některých činností správy s osobou, která by je měla zajistit, určí-li tak shromáždění.

6.1.11. Výbor vede evidenci vlastníků jednotek (Seznam členů společenství) a osob, kterým vlastníci jednotek přenechali byt do užívání, evidenci plateb vlastníků jednotek, evidenci výdajů na správu domu a pozemků a na vlastní správu společenství, zřizuje účet nebo účty v bance, zajišťuje plnění povinností ve vztahu k účetnictví, výkaznictví a k daním a poplatkům.

6.1.12. Výbor dohlíží na plnění uzavřených smluv a je povinen včas, účinně a efektivně vymáhat nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. Výbor dohlíží na plnění platebních povinností vlastníků jednotek vůči společenství a je povinen včas, účinně a efektivně vymáhat dospělé dluhy vlastníků jednotek včetně jejich příslušenství. Výbor je povinen po vzniku dluhu po splatnosti upozornit písemně dlužníka na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po doručení výzvy, je výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky a jejího příslušenství (náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení a úrok z prodlení).

6.1.13. Výbor je povinen písemně informovat vlastníky jednotek do patnácti dnů od každé změny o jejich platebních povinnostech na příspěvky na správu a na úhradu poskytovaných služeb a záloh na ně. Informace musí být v písemné formě a musí obsahovat konkrétní výši platby a její účel, její splatnost a číslo účtu, kam má být poukázána. Informace bude poskytnuta tak, aby vlastník jednotky mohl všechny povinné platby provádět souhrnně jednou částkou.

6.1.14. Výbor je povinen v domě trvale umístit vývěsku společenství, sloužící primárně k plnění informačních povinností společenství vůči vlastníkům jednotek. Vývěska je umístěna v každém ze vchodů 2272-2277 v přízemí.

6.1.15. Výbor je povinen vyhotovit do třiceti dnů po každé změně stanov jejich úplné aktuální znění a jeden jeho výtisk uložit do sbírky listin u rejstříkového soudu, kde je společenství zapsáno. Alespoň jeden výtisk aktuálního úplného znění stanov musí být uložen i v sídle společenství.

6.1.16. Výbor dle potřeby nebo dle těchto stanov svolává zasedání shromáždění nebo navrhuje přijetí rozhodnutí shromáždění mimo zasedání (per rolliam). Současně zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění, a to nejméně do patnácti dnů od konání zasedání. Všechny zápisy je povinen archivovat v sídle společenství.

6.1.17. Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda výboru, a to do 15 dnů ode dne jeho konání. Zápis musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů výboru. Přílohou zápisu je seznam přítomných, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové výboru, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Na žádost člena výboru, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání výboru svolal

a alespoň jeden další člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou archivovány v sídle společenství. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu. Výbor zajistí archivaci zápisů ze zasedání po celou dobu trvání společenství. Každý vlastník jednotky má právo si vyžádat zápis z jednání výboru k nahlédnutí a poříditi si z něj výpisy a opisy, včetně fotokopii na místě, a to na vlastní náklady a vlastními prostředky.

6.1.18. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je výbor oprávněn oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; přitom je povinen vhodným způsobem prověřit přiměřenost nabídkové ceny. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.

6.1.19. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Náhradník člena výboru musí splňovat stejné podmínky jaké jsou stanoveny zákonem a určeny těmito stanovami pro člena výboru. Náhradníkovi je po vzniku funkce poskytována stejná odměna jako členu výboru, kterého nahradil.

## 6.2. Kontrolní orgán

6.2.1. Zřizuje se kontrolní komise, jakožto kontrolní orgán společenství. Kontrolní komise má tři členy. Svá rozhodnutí kontrolní komise přijímá většinou hlasů; každý člen má jeden hlas. Zasedání kontrolní komise svolává zpravidla její předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát v roce. Zasedání může svolat i každý člen kontrolní komise. Zasedání kontrolní komise se svolává nejméně sedm dní před jeho konáním písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, čas a místo konání a jeho pořad. Jestliže s tím souhlasí všichni její členové, může kontrolní komise činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky (např. email) i mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání kontrolní komise.

6.2.2. Kontrolní komise si na svém prvním zasedání, po svém zvolení, zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. První zasedání kontrolní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy.

6.2.3. Členem kontrolní komise může být fyzická i právnická osoba, a i jiná osoba než vlastník nebo spoluvlastník jednotky. Je-li členem kontrolní komise právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem kontrolní komise nemůže být člen statutárního orgánu společenství. Členem kontrolní komise nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je rovněž členem kontrolní komise nebo členem statutárního orgánu společenství.

6.2.4. Funkční období člena kontrolní komise činí čtyři roky a počíná běžet ode dne jeho zvolení. Opětovná volba je možná.

6.2.5. Způsobilý být členem kontrolní komise nebo zástupcem právnické osoby, která je členem kontrolní komise, je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Ustanovení § 153 občanského zákoníku tímto není dotčeno.

6.2.6. Kdo přijme funkci člena kontrolní komise, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

6.2.7. Ustanovení odstavce 6.1.9. se použije obdobně i na člena kontrolní komise.

6.2.8. Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně vždy neprodleně písemně statutární orgán, a dále i nejvyšší orgán společenství, a to ve své zprávě, která musí být vždy zařazena jako bod jednání zasedání shromáždění.

6.2.9. Kontrolní komise je oprávněna přijímat stížnosti vlastníků jednotek na činnost společenství a jeho statutárního orgánu a projednávat je. Stížnost může podat každý vlastník či spoluvlastník jednotky, a to písemně. Kontrolní komise stížnost projedná na svém nejbližším zasedání a poté stěžovatele do třiceti dnů písemně vyrozumí, jak byla stížnost vyřízena.

6.2.10. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

6.2.10.1. vyjadřuje se k účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na shromáždění,

6.2.10.2. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

6.2.10.3. může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

6.2.10.4. může prostřednictvím svého zástupce nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů výboru vysvětlení k jednotlivým záležitostem,

6.2.10.5. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

6.2.11. Ustanovení odstavců 6.1.17. a 6.1.19. se použijí obdobně.

## Článek 7

### Pravidla pro správu a užívání společných částí

#### 7.1. Pravidla pro správu

7.1.1. Správa společných částí nemovité věci se řídí těmito stanovami a obecně závaznými předpisy a rovněž rozhodnutími orgánů společenství.

7.1.2. Společenství je plně odpovědnou osobou za správu domu. Za tím účelem vstupuje samostatně do právních poměrů s třetími osobami. Při tom ho zastupuje statutární orgán.

7.1.3. Společenství je aktivně legitimováno ve sporech o vymáhání plnění ze závazků vlastníků jednotek a třetích osob vůči společenství.

7.1.4. Společenství je pasivně legitimováno ve sporech vedených podle § 1209 občanského zákoníku.

#### 7.2. Pravidla pro užívání společných částí

7.2.1. Společné části domu jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka v aktuálním znění (dále jen společné části).

7.2.2. Každý vlastník jednotky je povinen chovat se ve společných částech ohleduplně k ostatním vlastníkům jednotek a jiným přítomným osobám a maximálně šetřit společný majetek. Stejnou povinnost je povinen zajistit i od osob, kterým umožnil vstup do domu.

7.2.3. Ve společných částech se zakazuje zejména způsobovat nadměrný hluk nebo je znečišťovat, působit vibrace nebo vytvářet zdroje zápachu. Tyto imise jsou nepřipustné i pokud je jejich primární zdroj uvnitř bytu. Ve společných částech se zakazuje rovněž kouření, pití alkoholu nebo užívání návykových látek a manipulace s otevřeným ohněm.

7.2.4. V době nočního klidu, tj. mezi 22.00 a 7.00 hodinou je zakázáno způsobovat jakýkoliv obtěžující hluk slyšitelný mimo byt.

7.2.5. Ve společných částech není dovoleno umístit nebo ponechávat jakékoliv movité věci, jejichž umístění nebo ponechání výslovně neschválilo společenství. Rovněž není dovoleno bez výslovného souhlasu společenství cokoli připevňovat na společné části, a to včetně jakýchkoliv nápisů či jiných vyobrazení (podrobněji dle odstavce 7.2.10.).

7.2.6. Statutární orgán je držitelem klíčů od uzamykatelných společných částí, kterými jsou prostory strojovny výtahu a výtahové šachty, místnost sídla společenství a sklad společenství. Určuje se, že do těchto společných částí nemají vlastníci jednotek přístup, kromě nezbytných případů a jen v doprovodu člena statutárního orgánu

společenství nebo jím pověřené osoby. Současně se určuje, že nikdo z vlastníků jednotek nemá přístup do výměňkové stanice v domě.

7.2.7. Bude-li nutné dočasně uzavřít hlavní uzávěr vody nebo plynu, vyrozumí o tom statutární orgán vlastníky jednotek, je-li to možné, alespoň tři dny předem s uvedením předpokládané doby uzavření.

7.2.8. Určují se následující pravidla pro používání výtahů:

7.2.8.1. Výtah nesmí být v žádném případě přetěžován.

7.2.8.2. Výtah slouží pouze k přepravě osob, samostatná přeprava věcí nebo zvířat je vyloučena.

7.2.8.3. Jakékoliv znečištění výtahu musí být tím, kdo je způsobil (ať již sám, nebo přepravovanou věcí nebo svým zvířetem), neprodleně na jeho náklady odstraněno.

7.2.8.4. Ve výtahu je zakázáno kouřit.

7.2.8.5. Jakékoliv poškození výtahu je každý povinen neprodleně oznámit kterémukoliv členu statutárního orgánu.

7.2.8.6. Je-li nezbytné výtahem dopravovat náklad, který by mohl výtah poškodit, musí být před přepravou provedena nezbytná preventivní opatření, aby k poškození nedošlo.

7.2.9. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

7.2.10. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník jednotky zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. Výborem daný souhlas může shromáždění kdykoli odvolat.

7.2.11. Pokud vlastník jednotky musí uzavřít domovní uzávěry vody, tepelné energie, či jiných centrálně dodávaných médií, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo předem včas oznámeno ostatním vlastníkům jednotek. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům, ventilace a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách vlastníka jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.

7.2.12. Společenství je oprávněno instalovat ve společných částech domu kamerový systém se záznamem, a to za účelem ochrany života a zdraví osob, ochrany majetku a prevence před vandalismem. Při tom je společenství povinno respektovat obecně závazné předpisy, zejména zajišťující ochranu soukromí a osobních údajů a stanoviska příslušných orgánů, zejména Úřadu pro ochranu osobních údajů. Rozhodnout o instalaci kamerového systému se záznamem je oprávněno shromáždění. Statutární orgán odpovídá za dodržení výše uvedených předpisů a stanovisek, za splnění informačních povinností, za ochranu a uchovávání dat po nezbytnou dobu, včetně splnění povinností vůči Úřadu pro ochranu osobních údajů.

## Článek 8

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a pro úhrady nákladů na služby

#### 8.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a pro příspěvky na správu

8.1.1. Pro krytí všech nákladů společenství vytváří společenství finanční zdroje, a to primárně z příspěvků vlastníků jednotek.

8.1.2. Náklady společenství jsou jednak náklady na údržbu, revize, opravy, modernizaci a jiné zhodnocování domu a na pojištění (dále jen dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a zhodnocování domu) a jednak náklady na vlastní správní činnost společenství.

8.1.3. Náklady na vlastní správní činnost společenství se rozumí zejména:

- a) odměňování členů statutárního orgánu a kontrolního orgánu společenství,
- b) náklady na vedení účetnictví,
- c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
- d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním bytů, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- f) náklady kanceláře společenství (např. kancelářské potřeby, poštovné, ověřování, telekomunikační provoz),
- g) náklady spojené s poskytováním právních služeb pro společenství,
- h) náklady na tvorbu a provoz webových stránek společenství.

8.1.4. Dalšími finančními zdroji společenství jsou zejména jeho příjmy z bankovních úroků, zaplacené příslušenství pohledávek a případné sankce uhrazené společenství jakožto věřiteli třetími osobami.

8.1.5. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění za rok předcházející v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

8.1.6. Částku, kterou je třeba získat v následujícím kalendářním roce pro vytvoření dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a zhodnocování domu schvaluje shromáždění na návrh statutárního orgánu společenství vždy v roce předcházejícím. Návrh musí přihlížet k odůvodněným a nezbytným nákladům dalšího roku a případně i k nákladům vyplývajícím ze schváleného plánu dalších činností. Rovněž se vezme v úvahu stav dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a zhodnocování domu podle její likvidity.

8.1.7. Celkovou částku, schválenou dle předchozího odstavce, naplňují vlastníci jednotek pravidelnými měsíčními příspěvky. Celkový měsíční příspěvek, kterým je 1/12 celkové roční schválené částky, hradí jednotliví vlastníci jednotek poměrně podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu a v částce odpovídající polovině výměry lodžie, pokud ji mají ve výhradním užívání.

8.1.8. Částku, kterou je třeba vytvořit v následujícím kalendářním roce pro úhradu nákladů na vlastní správní činnost společenství schvaluje shromáždění na návrh statutárního orgánu společenství vždy v roce předcházejícím. Návrh musí přihlížet k očekávaným nákladům na vlastní správní činnost v dalším roce.

8.1.9. Celkovou částku, schválenou dle předchozího odstavce, naplňují vlastníci jednotek pravidelnými měsíčními příspěvky. Celkový měsíční příspěvek, kterým je 1/12 celkové roční schválené částky, hradí jednotliví vlastníci jednotek jako podíl celkového měsíčního příspěvku k počtu jednotek. Výdaje na vlastní správní činnost společenství se vždy po uplynutí kalendářního roku, ve kterém byly vynaloženy, rozúčtují na každou jednotku stejně a případný přeplatek bude ponechán společenství na náklady vlastní správní činnosti v dalším období, nerozhodne-li shromáždění jinak.

8.1.10. Není-li přijato rozhodnutí o výši částek dle odstavce 8.1.6. nebo 8.1.8., jsou vlastníci jednotek povinni platit příspěvky ve výši dle předcházejícího období (tj. v nezměněné výši).

8.1.11. Splatnost všech příspěvků je vždy do 15. dne v měsíci.

## 8.2. Pravidla pro úhrady nákladů na služby

8.2.1. Společenství vystupuje jako poskytovatel služeb dle zák.č. 67/2013 Sb. a zajišťuje vlastníkům jednotek tyto služby:

- dodávka tepla;

- dodávka teplé vody;
- dodávka studené vody;
- elektřina společných prostor;
- úklid společných prostor;
- provoz výtahů;
- zahradnické práce a venkovní úklid;
- odvoz komunálního odpadu,

a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

8.2.2. Všichni vlastníci jednotek jsou povinni hradit pravidelné měsíční zálohy na úhradu služeb, a to vždy nejpozději do 15. dne v měsíci. Podrobná úprava pro platbu záloh je obsažena v odstavci 4.1.5.

8.2.3. Společenství je oprávněno změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. O změně rozhoduje shromáždění na návrh statutárního orgánu.

8.2.4. Rozúčtování nákladů na úhradu služeb mezi jednotlivé vlastníky jednotek se, s výjimkou dle odstavce 8.2.5., provede na základě rozhodnutí shromáždění. Není-li takové rozhodnutí přijato nejpozději do dvou měsíců od skončení zúčtovacího období, rozúčtují se náklady na úhradu služeb mezi jednotlivé vlastníky jednotek takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody dle příslušného předpisu,

b) provoz výtahu, elektřina společných částí (osvětlení společných prostor v domě), umožnění příjmu rozhlasového a televizního vysílání (tj. provoz a údržba STA), úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, zahradnické práce a venkovní úklid, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek, podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech.

8.2.5. Náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům se rozúčtují postupem dle pravidel obsažených v ustanovení § 6 zák. č. 67/2013 Sb. a dle prováděcích předpisů, případně dle později přijatých novel.

8.2.6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby (dále jen vyúčtování) vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Statutární orgán je povinen zajistit doručení vyúčtování všem vlastníkům jednotek jeho odesláním na poslední známou adresu vlastníka jednotky, kterou uvedl jako svojí doručovací adresu, jinak na adresu dle zápisu u vlastníka jednotky v katastru nemovitostí.

8.2.7. Nedoplatek či přeplatek z vyúčtování je splatný nejpozději do šedesáti dnů od doručení vyúčtování. Pro případ prodlení s peněžitým plněním dle tohoto odstavce se určuje úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

8.2.8. Řádné vyúčtování musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi.

8.2.9. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je statutární orgán společenství povinen nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníkovi jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit mu pořízení kopie podkladů.

8.2.10. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování vlastník jednotky oznámí písemně společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení

vyúčtování, popřípadě doložení podkladů vyžádaných dle odstavce 8.2.9. Vyřízení uplatněných námitek musí být statutárním orgánem společnosti uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

## 8.2.11. Rozpis všech položek měsíčního předpisů

POLOŽKA	způsob stanovení měsíční platby	způsob rozúčtování	předepsáno/rozděleno mezi vlastníky
<b>Příspěvek dle stanov (odstavec 8.1.6.)</b>			
Dlouhodobá záloha na údržbu, opravy a investice a ostatní náklady spojené se spoluvlastnictvím společných částí	podle spoluvlastnického podílu	nevyúčtovává se	všech jednotek
<b>Příspěvek dle stanov (odstavec 8.1.8.)</b>			
Náklady na vlastní správní činnost vymezenou v odst. 8.1.3	rovnoměrně na jednotky	rovnoměrně na jednotky	všech jednotek

**Zálohy dle stanov (odstavec 8.2.1.)**

Teplo	spotřeba za předchozí období s ohledem na úpravu cen od dodavatele	dle odst. 8.2.5.	všech jednotek
Teplá voda	spotřeba za předchozí období s ohledem na úpravu cen od dodavatele	dle odst. 8.2.5.	všech jednotek
Studená voda	spotřeba za předchozí období s ohledem na úpravu cen od dodavatele	dle odst. 8.2.4. písm. a)	všech jednotek
Elektrina společných prostor a STA	podle spoluvlastnického podílu	dle odst. 8.2.4. písm. b)	všech jednotek
Úklid společných prostor	podle spoluvlastnického podílu	dle odst. 8.2.4. písm. b)	všech jednotek
Provoz výtahů	podle spoluvlastnického podílu	dle odst. 8.2.4. písm. b)	všech jednotek
Údržba společných prostor	podle spoluvlastnického podílu	dle odst. 8.2.4. písm. b)	všech jednotek
Zahradnické práce a venkovní úklid	podle spoluvlastnického podílu	dle odst. 8.2.4. písm. b)	všech jednotek
Odvoz komunálního odpadu	podle spoluvlastnického podílu	dle odst. 8.2.4. písm. b)	všech jednotek

## Článek 9 Společná a závěrečná ustanovení

- 9.1. Práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných předpisů nejsou těmito stanovami dotčeny. Tam, kde se tyto stanovy odchylují od obecně závazných předpisů, které mají dispozitivní povahu, mají tyto stanovy přednost.
- 9.2. Samotné neuvedení konkrétního práva či povinnosti v těchto stanovách nedává nikomu oprávnění poukazovat pouze na formální doslovné znění stanov. Výklad a uskutečňování těchto stanov se nesmí dostat do rozporu s jejich účelem a smyslem vyplývajícím z výslovně uvedených práv a povinností.
- 9.3. Pokud se v těchto stanovách uvádí pojem „byt“, má se na mysli i nebytový prostor, a to pokud je součástí jednotky.
- 9.4. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím držitele poštovní licence došla adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.
- 9.5. Písemná forma komunikace vyžadovaná těmito stanovami je zachována i tehdy, pokud je zpráva odeslána prostřednictvím elektronické pošty (email), je-li odesílateli potvrzeno, že zpráva byla přečtena, nebo pokud na ni příjemce jinak prokazatelně reaguje.
- 9.6. Tyto stanovy byly v úplném znění přijaty na zasedání shromáždění dne 27.3. 2017.

V Praze, dne: 27.3. 2017

Za správnost:            Ing. Pavel Tůma, předseda výboru

Ing. Luděk Kovář, místopředseda výboru

Ing. Martin Růžička, člen výboru

Jitka Hottmarová, členka výboru

Lubomír Potecký, člen výboru

Jitka Podracká, členka výboru