

# STANOVY

## Společenství vlastníků jednotek Živonínská č.p. 1629

### Část I.

#### Základní ustanovení

##### Čl. 1

#### Název a sídlo

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Živonínská č.p. 1629**
- 2) Sídlo: Praha 9, Živonínská 1629, PSČ 190 16.
- 3) Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování **správy domu** a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Společenství vzniklo dne 2.4. 2002.

##### Čl. 2

#### Základní ustanovení

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy domu č.p. 1629 stojícího na pozemku par. č. 4306/2 v katastrálním území Újezd nad Lesy, zapsaného na listu vlastnictví č. 2888 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, tudíž činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
    1. společných částí domu,
    2. technických zařízení domu jako společných částí,
    3. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemek,
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu /jednotky/ v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
  - e) jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 1 tohoto článku stanov.

- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
  - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání
  - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství vlastníků a s finančními prostředky placenými členy společenství vlastníků, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
  - e) vedení seznamu členů společenství vlastníků,
  - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vlastníků, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek v souladu s právními předpisy,
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
  - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
  - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství vlastníků.

## Část II.

### Členství ve společenství vlastníků

#### Čl. 3

#### Obecná ustanovení a vznik členství ve společenství vlastníků

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.  
Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků
- 4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.
- 5) Předává-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství

popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství vlastníků.

- 6) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- 7) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků; jeho jméno sdělí výboru. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 8) Všichni ostatní spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

#### Čl. 4

### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství vlastníků má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do výboru,
  - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty k činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů (nahlížení lze realizovat v sídle společenství vlastníků po předchozí domluvě se statutárním orgánem).
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství vlastníků,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství vlastníků nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na úhradu služeb a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb a to nejpozději do dvou měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění vlastníků.
- 3) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1) písm. e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jeho kopie.
- 4) Každý člen Společenství vlastníků obdrží na svou žádost a náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě.
- 5) Člen společenství vlastníků má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků a to zejména:
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství vlastníků

- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci (dále také "fondu oprav"),
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do dvou měsíců od doručení vyúčtování,
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství vlastníků poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu (pokud je vydán) a ve schválených usneseních orgánů společenství vlastníků, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a ve schválených usneseních orgánů společenství vlastníků,
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství vlastníků,
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- i) oznámit výboru (tak, jak je tento pojem definován v čl. 9 a 13 stanov) do třiceti dnů:
1. nabytí jednotky do vlastnictví,
  2. svoji adresu (adresu pro doručování),
  3. telefonní číslo, e-mailovou adresu a číslo svého bankovního účtu
  4. jméno společného zástupce jednotky podle čl. 3 odst. 7) stanov
  5. jméno a adresu osoby, již člen společenství vlastníků přenechal byt do užívání nebo nájmu,
  6. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 5.,
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu, případně jim přenechal byt do užívání nebo nájmu
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu člena výboru společenství vlastníků nebo jím pověřené osoby
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě a stavební úpravě domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava a stavební úprava domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván členem výboru společenství vlastníků nebo jím pověřenou osobou,
- m) umožnit přístup členu výboru společenství vlastníků i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí jejich výzvy pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, to vše i opakovaně,
- n) v případě provádění změny stavby předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, vyjádření příslušného stavebního úřadu a případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
- o) oznámit výboru svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby (jméno, adresu pro doručování, telefonní číslo a e-mailovou adresu), která po dobu jeho nepřítomnosti zajišťuje možnost vstupu do bytu, bude-li toho

p) oznámit výboru bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu tři měsíce či více v jednom kalendářním roce.

- 6) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l), m) je povinen výbor oznámit členovi společenství vlastníků nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu; tato lhůta se nevztahuje na podezření z poruchy či havárie zařízení, umístěných v jednotce.

#### Čl. 4a

### Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
- úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby
  - převodem nebo přechodem vlastnické jednotky
  - zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby
  - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků
  - dalším způsobem pokud to stanoví právní předpisy
- 2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se do katastru nemovitostí zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků.

### Část III.

### Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

#### Čl. 5

### Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržování podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě sloužících všem spoluvlastníkům jednotek v domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 4) Nabývat majetek a nakládat s ním může společenství vlastníků pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 5) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.

- 6) Za společenství vlastníků jedná výbor, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami vyhrazeny shromáždění společenství vlastníků.
- 7) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč,
  - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč.
- 8) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, nebo stavební úpravě společných částí v souladu se schváleným plánem oprav společných částí a rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, nebo stavební úpravu společných částí, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo její přímou hrozbou, případně o opravu, jejíž nutnost vyplývá z revizní zprávy.
- 9) Při zadání opravy, nebo stavební úpravy v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit alespoň tři potencionální dodavatele.

## Čl. 6

### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchod, schodiště, chodby, kotelna, výtah, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který dále upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se poté vyvěšuje v domě a je závazný pro všechny členy společenství vlastníků i pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se v nich i jednání, porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků. Ve společných prostorách není dovoleno zapalovat oheň ani kouřit; to přiměřeně platí i pro prostory lodžii, pokud by tím docházelo k obtěžování ostatních vlastníků.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství vlastníků povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů; přitom odpovídá za dodržování této povinnosti všemi osobami, užívajícími jeho byt.
- 4) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině, nebo vytváření nechválených přepážek ve společných částech a větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.

- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství vlastníků zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin a věšení prádla dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím souhlasem výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství vlastníků zavazuje neprodleně toto zařízení či nápis odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství vlastníků se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem.
- 8) Pokud člen společenství vlastníků uzavře domovní uzávěry vody, plynu a topení zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství vlastníků. K uzávěrům vody, plynu a topení ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství vlastníků, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství vlastníků.
- 9) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u výboru.
- 10) Každý člen společenství vlastníků je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství vlastníků. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství vlastníků (např. informací na vývěsce včetně kontaktu) a dbát na to, aby práce byly prováděny šetrně, ohleduplně a v přiměřené denní době; pravidla lze dále upřesnit v domovním řádu.
- 11) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve společných sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů i do jím užívaných sklepních prostor.
- 12) Člen společenství vlastníků odpovídá za dodržování veškerých povinností podle tohoto článku všemi osobami, užívajícími jeho byt a v případě přenechání či pronájmu bytu je povinen si jejich plnění zajistit smluvně.
- 13) Výbor zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě žádosti člena/členů společenství vlastníků na využití části některých společných domovních prostor lze tuto žádost odsouhlasit výborem, či uzavřít dohodu o nájmu takové části; souhlas výboru však lze vzít zpět a dohodu zrušit, pokud zjevně není naplňován účel využití nebo tak rozhodne shromáždění.

#### **Část IV.**

#### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

#### **Čl. 7**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) příjmy tvoří zejména:
    - zůstatek k 31. 12. předchozího roku
    - pravidelné i mimořádné příspěvky členů společenství na správu domu a majetku
    - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků a jiné finanční výnosy;
  - b) náklady tvoří zejména:
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy a stavební úpravy společných částí domu,
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
    - pojištění domu a pozemku,
    - odměny členů výboru včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a vedení účetnictví společenství vlastníků,
    - chod kanceláře společenství vlastníků, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
    - provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a měřidel tepla na radiátorech, včetně jejich rozúčtování,
    - bankovní poplatky, daň z úroků
- 3) Příjmem Společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Příjmy podle tohoto odstavce se nevyplácí členům společenství vlastníků, ale převádí se do fondu oprav.

## Čl. 8

### **Příspěvky na správu domu, pozemku a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství vlastníků příspěvky formou měsíčních plateb:
  - a) příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav)
  - b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky.

Platby a zálohy se vypočítávají následně:

ad a) příspěvek na správu domu a pozemku jako násobek podlahové plochy bytu a výše příspěvku na 1 m<sup>2</sup> schválené shromážděním vlastníků

ad b)

1) zálohy na spotřebu teplé vody, studené vody a tepla tak, aby platba odpovídala předpokládané výši ročních nákladů,

2) zálohy za služby spojené s užíváním bytu se vypočítávají jako násobek stanovené částky a počtu osob užívajících byt; např. osvětlení společných prostor, provoz výtahu, úklid společných prostor a odvoz komunálního odpadu.

3) správní činnost společenství vlastníků – stejná částka pro každý byt



- 2) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platný v období předcházejícího kalendářního roku.
- 3) Nevyčerpaný příspěvek na správu domu a pozemku se převádí do následujícího roku.
- 4) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 5) Na náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do konce příslušného kalendářního měsíce a to v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků na účet společenství vlastníků. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na doručovací adresu, kterou vlastník oznámil výboru podle čl. 4, odst. 5), písm. i). Od doručení vyúčtování běží členům společenství vlastníků lhůta třiceti kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již nebude na námitky brán zřetel. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do šedesáti kalendářních dnů od doručení námítky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství, pokud nejsou uplatněny námitky.
- 7) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství vlastníků povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 8) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění výborem, je oprávněn výbor podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství vlastníků. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství vlastníků.

## **Část V. Orgány společenství vlastníků**

### **Čl. 9**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků /dále jen shromáždění/
  - b) výbor společenství vlastníků /dále jen výbor/

### **Čl. 10**

#### **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků k jeho hlasu se nepřihlíží.

- 2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- 3) Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnáct dnů před jeho konáním.
- 4) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se vyvěsí v domě na domovní nástěnce společenství vlastníků a doručí se vlastníkům jednotek vložení do poštovní schránky náležející k jednotce .
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 8) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena výboru před zahájením zasedání; zastoupení dle generální plné moci se připouští. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- 10) Každý člen společenství vlastníků je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství vlastníků, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vlastníků vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 11) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Na shromáždění hlasují členové společenství vlastníků veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 13) Předseda výboru zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten kdo zasedání předsedal. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení s počtem souhlasných hlasů, výsledky voleb, námítky členů, kteří žádali o jejich zaprotokolování. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda výboru. Zápis včetně všech písemných podkladů je uschován u

- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl, v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může 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.

## Čl. 11

### Působnost shromáždění

ůsobnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,
- e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- g) schválení plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- h) rozhodování o:
  1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  2. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
  3. změně podlahové plochy jednotky,
  4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  5. změně podílu na společných částech,
  6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  7. opravě nebo stavební úpravě společných částí není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru podle čl. 5 odst. 8,
  8. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
- i) udělování předchozího souhlasu:
  1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. 5 odst. 7 stanov,
  3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. 12

### Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu vlastníků jednotek. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Podpis na listině nemusí být ověřen.
- 3) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek,
- 5) Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. 13

### Výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků.
- 2) Výbor zastupuje společenství vlastníků ve všech věcech.
- 3) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 4) Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 5) Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé je již členem výboru.
- 6) Člen výboru může být volen opětovně.
- 7) Kdo přijme funkci člena výboru, se zavazuje, že bude tuto funkci 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.
- 8) Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 9) Nenahradil-li člen výboru škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
- 10) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do

- 11) Zasedání výboru svolává předseda vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 12) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí
- 13) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 14) Hlasování ve výboru je veřejné.
- 15) O průběhu jednání výboru se pořídí zápis, který obsahuje datum konání, účast členů, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů, kteří žádali o jejich zaprotokolování. Zápis včetně písemných podkladů k jednání jsou uloženy u předsedy výboru.
- 16) Navenek zastupuje společenství vlastníků předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný člen výboru. Právní jednání výboru, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za společenství vlastníků předseda výboru, popř. místopředseda společně s dalším členem výboru. Výbor může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním společenství vlastníků i jiné fyzické či právnické osoby. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 17) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
  - a) Zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění
  - c) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady za služby pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření, o správě domu a pozemku, o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích
  - e) předkládá zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku ke schválení shromáždění s návrhem na schválení účetní závěrky.
  - f) zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství vlastníků
  - g) sděluje jednotlivým majitelům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
  - i) rozhoduje o pojištění domu.
- 18) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
  - a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a usnesením shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy s tím související,
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem Praha,
  - e) v případě změny prohlášení dle § 1166 OZ zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečné ho odkladu je zašle Katastrálnímu úřadu pro Prahu.

- 19) Za svou činnost odpovídá výbor shromážděním. Za výbor vnitřně předsedá jedná předseda; v jeho nepřítomnosti pak místopředseda nebo jiný člen výboru..
- 20) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy a místopředsedy jej odvolává.
- 21) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 22) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství vlastníků písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení rezignace společenství vlastníků.
- 23) Prvními členy výboru byli: JUDr. Vlastimil Jech, Ing. Věra Engelmannová a Ing. Lubomír Sitař.
- 24) Funkční období členů výboru činí pět let.

#### Čl. 14

#### **Nebytový prostor**

je v těchto stanovách uvedeno o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

#### Čl. 15

#### **Závěrečné ustanovení**

o stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 26. dubna 2016.

raze dne: 26.4.2016

.....  
JUDr. Vlastimil Jech  
předseda výboru