

# **STANOVY**

**Společenství vlastníků  
Malkovského 597**

# ČÁST A

## ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Čl. I Základní ustanovení

Společenství vlastníků Malkovského 597, IČO: 271 93 187, se sídlem Praha 18 – Letňany, Malkovského 597, PSČ 190 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5229 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

### Čl. II Název a sídlo společenství

Název společenství:  
**Společenství vlastníků Malkovského 597**

Identifikační číslo:  
**271 93 187**

Sídlo společenství:  
**Praha 18 – Letňany, Malkovského 597, PSČ 190 00**

Zapsáno:  
**Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 5229**

### Čl. III Předmět činnosti

- 1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu č. p. 597 stojícího na pozemku parc. č. 757/14 zapsaného na listu vlastnictví č. 2608 pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „dům“), vymezených způsobem stanoveným v zákoně, a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu a správa, provoz a opravy společných částí pozemku parc. č. 757/14 zapsaného na listu vlastnictví č. 2608 pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha (dále jen „pozemek“), vymezených způsobem stanoveným v zákoně.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správou se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě;
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby;
- c) zajišťování změn stavby (nástaveb, přístaveb, rekonstrukcí a modernizací) a změn v užívání staveb;
- d) zajišťování revizí, kontrol a oprav plynových zařízení ve společných částech domu;
- e) zajištění protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy;
- f) zajišťování revizí a oprav, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, společné televizní a rozhlasové antény a hromosvodů;
- g) zajišťování prohlídek a čištění komínů;
- h) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu;
- i) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
- j) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- k) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemků, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány;
- l) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu;
- m) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
- n) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek;
- o) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
- p) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
- q) další činnosti týkající se správy domu a pozemku uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

### 3) Společenství je pověřeno zajišťovat:

- a) pojištění domu;
- b) plnění poskytovaných služeb s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů);
- c) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu;
- d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
- e) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům;
- f) pronájem společných částí domu a jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
- g) plnění dalších povinností, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství z právních předpisů;

- h) vymáhání oprávněných plnění od třetích osob nebo od vlastníků.
- 4) Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
  - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby;
  - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
  - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek;
  - e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
- 5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce uzavřít smlouvu se správcem, který bude zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a další činnosti. Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje předem smlouvu se správcem, včetně jejích změn, která musí obsahovat:
- a) vymezení činností správce;
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru společenství, pokud byl správce zmocněn k jejich uzavírání;
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
  - f) cenu za služby poskytované správcem;
  - g) odpovědnost správce a jeho záruky za vedení správy.
- 6) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.
- 7) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to s předchozím písemným souhlasem vlastníka jednotky a po udělení předchozího souhlasu shromážděním.

## ČÁST B

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. IV Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), shromáždění může v případě nemožnosti zvolení výboru, zvolit předsedu společenství vlastníků (dále jen „předseda“),
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o jejich zřízení shromáždění.
- 2) Orgány uvedené v odstavci (1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství.  
Ke zvolení je potřeba nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků, a to pokud jde o volbu členů výboru. V takovém případě současně shromáždění stanoví postup pro tajné hlasování.

#### Čl. V Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o věcech uvedených v § 1208 písm. a) až h) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („OZ“), tj.:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    3. o změně podlahové plochy bytu,
    4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    5. 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, převyšují-li náklady stanovenou prováděcím právním předpisem,
  - g) 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, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
    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,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.
- 3) Shromáždění rozhoduje ve všech záležitostech, pokud nejsou svěřeny k rozhodování výboru těmito Stanovami, a dále ve všech věcech, které si k rozhodnutí vyhradí.
  - 4) Shromáždění je svoláváno nejméně jedenkrát v kalendářním roce výborem. Výbor je rovněž povinen svolat shromáždění z písemného podnětu vlastníků jednotek s uvedením návrhu programu zasedání shromáždění, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, vždy však nejméně dvou z nich. K tomuto svolání musí dojít nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení podnětu k rukám předsedy výboru.
  - 5) Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, nebo není-li výbor zvolen, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Jím zvolený člen pak řídí zasedání tohoto shromáždění.
  - 6) Písemná pozvánka na zasedání shromáždění musí být členům odeslána poštou nebo předána osobně či vložena do poštovní schránky nejméně patnáct (15) dní před konáním zasedání shromáždění. Pokud člen společenství sdělil společenství svou e-mailovou adresu za účelem zasílání pozvánek, je mu zasílána pouze e-mailová pozvánka. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání zasedání shromáždění. K pozvánce se můžou připojit podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánka se současně vyvěsí na domovní nástěnce alespoň patnáct dní před konáním zasedání shromáždění.
  - 7) Člen společenství vlastníků jednotek se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci, pro jejíž platnost stačí písemná forma. Plná moc pro zastoupení na shromáždění musí být písemná, musí z ní vyplývat, zda se uděluje pro jedno nebo více zasedání shromáždění, a je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení fyzickou osobou. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.
  - 8) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

- 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 10) Každý vlastník jednotky má tolik hlasů, kolik činí čítec zlomku představujícího jeho podíl na společných částech domu s tím, že všechny podíly jsou převedeny na společného jmenovatele. Pro určení počtu hlasů se spoluvlastníci jednotky považují za jednu osobu. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník jednotky, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat o rozhodnutí soud. Musí tak učinit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak jeho právo zaniká.
- 11) K přijetí usnesení shromáždění, o stavebních úpravách stavby, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň se mění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, o změně účelu užívání stavby, o změně účelu stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí písemného souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 12) K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka domu, o změně prohlášení vlastníka domu, o stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu nebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, o schválení nebo o změně stanov, o rozdělení zisku z hospodaření společenství, o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek a o uzavření smlouvy o úvěru jménem společenství včetně podmínek a výše úvěru je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) kdo a jak jednání svolal;
  - b) datum a místo konání shromáždění;
  - c) kdo jednání zahájil a kdo mu předsedal;
  - d) jaké činovníky shromáždění zvolilo;
  - e) přijatá usnesení;
  - f) výsledky hlasování;
  - g) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - h) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena;
  - i) kdy byl zápis vyhotoven.
- 14) Za vyhotovení zápisu odpovídá svolavatel. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a listina přítomných.

## **Čl. VI**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

- 1) Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, mohou na návrh výboru vlastníci jednotek rozhodovat mimo zasedání.
- 2) Výbor navrhne hlasování mimo zasedání vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě výbor vlastníkům jednotek rozešle návrh usnesení do tří měsíců ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.
- 3) Návrh výboru musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci jednotek doručit zpět své vyjádření. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní ode dne doručení návrhu a stanovuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta stanovena není, platí, že lhůta činí patnáct dní ode dne doručení návrhu.
- 4) K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- 5) Výsledek hlasování výbor bez prodlení písemně oznámí vlastníkům jednotek. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

## **Čl. VII**

### **Výbor**

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je alespoň tříčlenný. Není-li stanoveno jinak, je výbor usnášeníschopný, když je přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů a rozhodnutí je přijato, pokud pro něj hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 2) Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek.
- 3) Písemná právní jednání činí výbor tak, že k nadepsanému názvu společenství vlastníků připojí svůj podpis alespoň dva členové výboru.
- 4) Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu výboru. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 5) Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 6) Členem výboru může být také osoba, která není vlastníkem jednotky v domě.



- 7) Členy výboru se mohou stát manželé. Je-li členem výboru právnická osoba, nemůže být členem výboru fyzická osoba, která je s touto právnickou osobou jakkoli propojena (je jejím společníkem, členem jejího orgánu apod.).
- 8) Výkon funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže při výkonu této funkce nechat zastoupit.
- 9) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
- 10) Člen výboru může být volen opětovně.
- 11) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.
- 12) Člen výboru může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce 31. dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Člen výboru nesmí z funkce odstoupit ve chvíli, kdy by společenství vlastníků vznikla jeho odstoupením škoda nebo by byl výrazně ohrožen výkon jeho funkce. Člen výboru odpovídá společenství za škodu, kterou by svým odstoupením způsobil.
- 13) Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, nejvýše v počtu členů výboru, a určit jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období odstoupením z funkce, odvoláním, řádným uplynutím jeho funkčního období nebo smrtí, a to dnem skončení funkce. Funkční období náhradníka skončí dnem, ke kterému by skončilo funkční období člena výboru, na jehož místo náhradník nastoupil. Nemá-li společenství zvoleného náhradníka člena výboru, provede shromáždění novou volbu náhradníka do 60 dnů ode dne skončení funkce člena výboru.
- 14) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 15) Výbor se schází podle potřeby. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Výbor může učinit rozhodnutí i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků.
- 16) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové výboru.
- 17) Člen výboru se může nechat při zasedání výboru zastoupit jiným členem výboru na základě plné moci a zmocnit ho, aby za něj při neúčasti na zasedání výboru hlasoval.
- 18) Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu, pokud tyto stanovy neurčí jinak;

- b) rozhoduje o opravách společných částí domu, u kterých celkové roční náklady nepřesahují částku 25.000,- Kč bez DPH, s výjimkou havarijních oprav, kdy může výbor rozhodnout o opravách, jejichž náklady jsou bez limitu;
- c) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání;
- d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení;
- e) rozhoduje a zastupuje společenství ve věci založení, změny nebo zrušení bankovních účtů, a disponuje s finančními prostředky na těchto účtech;
- f) navrhuje shromáždění rozhodnutí o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem;
- g) odpovídá za vedení písemností (vedení knihy členů společenství), zápisů ze shromáždění, usnesení, apod.;
- h) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb;
- i) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků, tj. zejm. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby;
- j) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena;
- k) rozhoduje o pojištění domu;
- l) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb;
- m) odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
- n) připravuje zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
- o) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
- p) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků;
- q) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
- r) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- s) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků;
- t) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
- u) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;

- v) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem;
  - w) zajišťuje nahlášení změnu počtu osob bydlících v jednotce.
- 19) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání shromáždění;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování členů výboru;
  - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 20) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

### **Čl. VIII**

#### **Předseda společenství vlastníků**

- 1) Předseda plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství pro případ, že nebyl zvolen výbor společenství.
- 2) Předseda činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství pro případ, že nebyl zvolen výbor společenství.
- 3) Předsedu volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- 4) Předseda vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle NOZ a těchto stanov výboru.
- 5) Předseda odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

### **Čl. IX**

#### **Kontrolní komise, revizor**

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s NOZ a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru nebo předsedovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## Čl. X

### Jednání dalších osob za společenství

- 1) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

## ČÁST C

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

## Čl. XI

### Vznik členství, kniha členů společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
- 3) Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- 4) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové 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.
- 5) Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, která je vedena v elektronické podobě výborem.
- 6) Kniha členů obsahuje následující údaje o členech:

- a) jméno a příjmení;
  - b) datum narození;
  - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu;
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu;
  - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů;
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- 7) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou písemnou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemělého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- 8) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

## Čl. XII

### Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo zejména:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství;
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky;
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství;
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství;
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů;
  - g) užívat společné části domu v souladu se stanovami a právními předpisy.
- 2) Člen společenství je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství;
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení;
  - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
  - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak;
  - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, které se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním;

- f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku;
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností;
  - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv;
  - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;
  - j) předkládat výboru na vyžádání zprávy o revizích plynových zařízení umístěných v bytových jednotkách, elektrických instalací a zařízení umístěných v bytových jednotkách, jejichž revize jsou vlastníci jednotek povinni zajišťovat dle zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona, ve znění pozdějších předpisů, a o revizích spalinových cest od spotřebičů v bytových jednotkách ke komínům dle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů;
  - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky, prodej jednotky, pronájem jednotky nebo záměr rekonstrukce jednotky;
  - l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce;
  - m) oznámit bez zbytečného odkladu výboru jakékoli změny jména, adresy trvalého bydliště, telefonu, e-mailové adresy vlastníka jednotky;
  - n) oznámit bez zbytečného odkladu jakékoli změny jména, adresy trvalého bydliště, telefonu, e-mailové adresy nájemce či podnájemce;
  - o) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov;
  - p) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti;
  - q) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu;
  - r) závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobil vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady;
  - s) poskytnout společenství projektovou dokumentaci v případě stavebních úprav jednotky;
  - t) oznámit v domě na nástěnce informaci o rozsahu rekonstrukce/stavebních úpravách v jednotce ve znění: „*práce budou konány od ... .. do ... .., v čísle jednotky..., vlastník bytu ..., telefon ... pro případ stížností*“.
- 3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

**Čl. XIII**  
**Zánik členství ve společenství**

- 1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby;
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby;
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
- 2) Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotky zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

**ČÁST D**

**PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**  
**A HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. XIV**  
**Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu 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 modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.

## Čl. XV

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky a zálohy na úhradu za služby podle čl. VII bodu 2 písm. d) a e) těchto stanov platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 2) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Zálohy na úhradu za služby podle čl. VII bodu 2 písm. e) těchto stanov je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců kalendářního roku následujícího po skončení zúčtovacího období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do dvou (2) měsíců od předání vyúčtování.

## Čl. XVI

### Hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle odst. 1 tohoto článku stanov pověřit jinou osobu (správce).
- 5) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě nejméně nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemků. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 6) Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu a pozemků.
- 7) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemků nebo zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje pět (5) dnů ode dne splatnosti, je vlastník jednotky povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy (v době přijetí těchto stanov se jedná o ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).



## **Čl. XVII**

### **Rozpočet společenství**

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- 3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečností jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhých nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- 5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.
- 6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.
- 7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.

## **Čl. XVIII**

### **Způsob komunikace mezi společenstvím a členy společenství**

- 1) Veškerá komunikace mezi společenstvím a členy společenství probíhá v písemné formě, a to prostřednictvím e-mailu v případě členů, kteří uvedou svoji e-mailovou adresu v seznamu členů vedeném v knize společenství, nebo v písemné tištěné formě v případě členů, kteří svoji e-mailovou adresu v seznamu členů neuvedou, není-li jinde v těchto stanovách stanoveno jinak.
- 2) Doručování pozvánek na shromáždění společenství je upraveno v Čl. III odst. 6 těchto stanov.

## **Čl. XIX**

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

- 1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické,

správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z NOZ a z těchto stanov.

## **Čl. XX**

### **Zánik společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech stanovených zákonem.

## **ČÁST D**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

## **Čl. XXI**

### **Závěrečná ustanovení**

1) Tyto Stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne 25.11.2015.

2) Tyto stanovy nabývají účinnosti dne 26.11.2015.

3) Původní stanovy se zrušují ke dni 25.11.2015.