

**STANOVY**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**U KRČSKÉ VODÁRNY 1134/63**

---

Listopad 2016

# Obsah

|   |  |
|---|--|
| <u>Část první: Úvodní ustanovení</u>                |  |
| Čl. I   | Název a sídlo společenství ..... 1   |
| Čl. II  | Právní postavení společenství ..... 1  |
| <u>Část druhá: Předmět činnosti společenství</u>    |  |
| Čl. III   | Správa domu a další činnosti související se správou domu ..... 2                   |
| Čl. IV  | Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem .....4   |
| <u>Část třetí: Orgány společenství</u>              |  |
| Čl. V   | Společná ustanovení pro orgány společenství ..... 4                                |
| Čl. VI  | Shromáždění vlastníků jednotek ..... 5   |
| Čl. VII   | Výbor ..... 8  |
| Čl. VIII  | Kontrolní komise ..... 10  |
| Čl. IX  | Jednání dalších osob za společenství ..... 11                                      |
| Čl. X   | Zvláštní způsob rozhodování ve společenství ..... 11                               |
| Čl. XI  | Rozhodování mimo zasedání společenství .....11                                     |
| <u>Část čtvrtá: Členství ve společenství</u>        |  |
| Čl. XII   | Vznik členství ve společenství ..... 12  |
| Čl. XIII  | Práva a povinnosti člena společenství .....13                                      |
| Čl. XIV   | Zánik členství ve společenství .....16   |
| <u>Část pátá: Hospodaření společenství</u>          |  |
| Čl. XV  | Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem .....17                |
| Čl. XVI   | Úhrada nákladů spojených se správou domu s užíváním bytových jednotek ..... 18     |
| <u>Část šestá: Všeobecná a závěrečná ustanovení</u> |  |
| Čl. XVII  | Pravidla pro užívání společných částí domu a pro užívání bytových jednotek .....20 |
| Čl. XVIII   | Zrušení a zánik společenství .....21   |
| Čl. IXX   | Závěrečná ustanovení ..... 22  |

# ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

## Čl. I

### Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků jednotek U Krčské vodárny 1134/63.
2. Sídlo společenství: Praha 4 - Krč, U Krčské vodárny 1134/63, PSČ 140 00.
3. Společenství vzniklo dne 1. 8. 2003.

## Čl. II

### Právní postavení společenství

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů, v platném znění, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.
2. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č. 1134 v ul. U Krčské vodárny a pozemku parc. č. 1601/2 na kterém je dům umístěn (dále jen „správa domu“). Při naplňování svého účelu, vymezeného v předmětu činnosti v části druhé těchto stanov, je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelských subjektů ani být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu dle ustanovení čl. III těchto stanov.
3. Členy společenství jsou všichni vlastníci bytových jednotek v domě (dále jen „jednotka“). Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
4. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a jsou pro něj i pro jeho členy závazná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění platných předpisů, a ustanovení těchto stanov.
5. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
6. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění vlastníků.
7. Společenství se může stát členem právnické osoby, sdružující společenství vlastníků jednotek, nebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení. V rámci tohoto členství se může společenství

zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se společenství může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu, vymezeného v předmětu své činnosti v části druhé těchto stanov.

## **ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. III**

#### **Správa domu a další činnosti související se správou domu**

1. Správou domu nebo činností, související se správou domu, se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemku,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení domu,
  - e) administrativní a operativně technické činnosti, spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, je-li k tomu společenství písemně zmocněno spoluvlastníky takových jednotek,
  - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů, spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
  - a) zajištění dodávek služeb, spojených s užíváním jednotek, a dodávek služeb k zajištění činností uvedených v čl. III, odst. 1., písm. a) až d), nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu,
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, je-li k tomu společenství písemně zmocněno spoluvlastníky takových jednotek.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.



4. Při plnění úkolů podle platných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:
  - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“), případně vybírání dalších příspěvků na činnosti související se správou domu,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se ke správě domu a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního signálu apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
  - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh od jednotlivých členů společenství dle ustanovení čl. XVI, odst. 8. a 9. těchto stanov,
  - c) vedení potřebných evidencí, spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci vykonávaných činností dle odst. 1. až 6. společenství dále zajišťuje zejména:
  - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství výborem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky, které společenství poskytují vlastníci jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
8. Společenství dále zajišťuje s potřebným souhlasem členů společenství podstatné stavební úpravy domu (nástavby, přístavby, rekonstrukce apod.) a změny v užívání společných částí domu.

## Čl. IV Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce domu, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti, spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem domu obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude správce domu pro společenství vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce domu předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce domu předložit jednou ročně shromáždění společenství zprávu o činnosti správce domu, 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 domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění společenství zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály, které se týkají správy domu a souvisejících činností,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním společenství.
3. Výběr správce či jeho případnou změnu schvaluje na návrh výboru shromáždění vlastníků jednotek. Smlouvu se správcem uzavírá výbor společenství.
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle odstavců 1. až 3. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, která vyplývá z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. V Společná ustanovení pro orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
  - b) výbor,
  - c) kontrolní komise.
2. Orgány, uvedené v odstavci 1. písm. b) a c), jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu může být fyzická nebo právnická osoba, a to i když není členem společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
  3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
  4. Člen voleného orgánu může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
  5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
  6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
  7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
  8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení příslušnému orgánu společenství.
  9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu, který se rovná nejvýše počtu zvolených členů příslušného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení jeho funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2. až 4. obdobně.
  10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
  11. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové zvoleni v souladu s těmito stanovami.

## Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové

společenství.

2. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) schválení a změna stanov,
  - b) změna prohlášení vlastníka,
  - c) volba a odvolání členů volených orgánů včetně rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i schválení 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 schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování:
    - fa) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - fb) o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - fc) o změně podlahové plochy jednotky,
    - fd) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - fe) o změně spoluvlastnického podílu na společných částech domu,
    - ff) o změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - fg) o opravě, nebo stavební úpravě společné části domu, převyšují-li náklady částku, vymezenou v ustanovení čl. VII, odst. 9. písm. c) těchto stanov pro rozhodování výboru,
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    - ga) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - gb) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž jednotlivá hodnota převyšuje částku 30 000,- Kč,
    - gc) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - gd) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce ve prospěch společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která dle ustanovení čl. IV těchto stanov má zajišťovat některé činnosti správy domu, i rozhodnutí o změně této osoby (správce domu).
3. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech, stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Schůzi shromáždění svolává výbor a to nejméně jednou za rok.
5. Výbor svolá schůzi shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to ve lhůtě do

60 dnů od přijetí jejich podnětu. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci schůzi shromáždění sami na náklad společenství.

6. Schůze shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí na informační nástěnce společenství.

Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

7. Schůzi shromáždění řídí předseda výboru, nebo jím pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5., věty druhé, řídí schůzi shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
8. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů - vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů - vlastníků jednotek, ledaže platné právní předpisy nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
9. Souhlas všech členů - vlastníků jednotek se vyžaduje k přijetí rozhodnutí:
- a) o změně účelu užívání domu nebo společné části domu či bytové jednotky,
  - b) o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
  - c) o změně poměru výše příspěvků na správu domu z jiných důvodů než v důsledku změny spoluvlastnických podílů.
10. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny či dohody se po dalším objasnění projednávaného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů, resp. nedosáhne-li se potřebné většiny či dohody, hlasování se již dále neopakuje a rozhodnutí resp. usnesení není v tom případě přijato.
11. Člen společenství je oprávněn nechat se při výkonu svých práv na schůzi shromáždění zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci, která musí být výboru předložena před konáním schůze shromáždění.
12. Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky (společní členové), mají společně počet hlasů připadající na jimi spoluvlastněnou jednotku.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.



14. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
15. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad schůze shromáždění na pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů shromáždění oprávněných o ní hlasovat.
16. Ze schůze shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá předseda výboru, případně jiný svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení se, dále údaje o průběhu schůze, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci k zastupování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů ke schůzi shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
18. Ustanovení odstavců 16. a 17. se přiměřeně použijí též pro zápisy ze schůzí výboru a pro zprávy kontrolní komise.

## Čl. VII Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s dalšími činnostmi, souvisejícími se správou domu, dle předmětu činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle platných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje předsedou pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení dalším členem výboru.
3. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Jsou-li k volbě do funkce člena výboru navrženi více jak tři kandidáti, hlasuje se o všech navržených kandidátech. Obdrží-li minimální potřebný počet hlasů ke zvolení více než tři kandidáti, stávají se členy výboru kandidáti se třemi nejvyššími počty obdržených hlasů. Předsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
5. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost společenství.
6. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden

jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle platných 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 uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění údržby a oprav domu a jeho společných částí, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 100 000,- Kč bez DPH v jednom kalendářním roce, tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění důsledků havarijního stavu nebo o opatření k zabránění větší škodě na společných částech domu nebo majetku vlastníků jednotek,
  - d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž jednotlivá hodnota nepřevyšuje částku 30 000,- Kč,
  - e) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - f) připravuje podklady pro schůze shromáždění, svolává schůze shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a o dalších činnostech společenství,
  - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - h) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství, vzniklých ze smluv a jiných závazků, plnění povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - k) zřizuje účet společenství u banky a hospodaří se svěřenými peněžními prostředky s péčí řádného hospodáře,
  - l) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jejich archivaci a skartaci dle platných předpisů, vede archiv písemností společenství,
  - m) umožňuje nahlížení členů do písemností společenství, na žádost členů vypracovává výpisy či opisy z písemností společenství,

- n) projednává a vyřizuje podněty, návrhy a stížnosti členů společenství,
- o) kontroluje plnění povinností členy společenství,
- p) provádí výběr správce pro zajišťování správy domu dle ustanovení čl. IV těchto stanov, uzavírá smlouvu se správcem a dohlíží na jeho činnost.

10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s platnými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti a uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména smlouvy k zajištění údržby a oprav domu a jeho společných částí, k zajištění pojištění domu a k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním bytových jednotek v domě,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku.

## Čl. VIII

### Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Každý člen kontrolní komise je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.  
Ve své činnosti je kontrolní komise nezávislá na výboru a za svoji činnost odpovídá shromáždění.
2. Kontrolní komise je tříčlenná. Členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Jsou-li k volbě do funkce členů kontrolní komise navrženi více než tři kandidáti, hlasuje se o všech kandidátech. Obdrží-li minimální potřebný počet hlasů ke zvolení více než tři kandidáti, stávají se členy kontrolní komise kandidáti s nejvyšším počtem obdržených hlasů.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě o hospodaření společenství, určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní



činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na odstranění nedostatků,  
e) má právo účastnit se jednání výboru.

#### Čl. IX

##### Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité pracovní činnosti bude pro společenství vykonávat člen (členové) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Přijetí takového rozhodnutí je výbor povinen neprodleně oznámit členům společenství.
2. Vymezení právních jednání a právních úkonů, jež je člen společenství 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 člena k jednání za společenství.

#### Čl. X

##### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle těchto stanov nebo podle platných právních předpisů potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

#### Čl. XI

##### Rozhodnutí mimo zasedání společenství

1. Členové společenství mohou přijmout rozhodnutí s platností rozhodnutí shromáždění i mimo schůzi shromáždění. Tímto způsobem může být rozhodnuto i o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolané schůzi shromáždění, které však nebylo způsobilé se usnášet.
2. Návrh na přijetí rozhodnutí může učinit výbor nebo kterýkoli člen společenství, případně více členů společenství společně. Navrhovatel vyvěsí tento návrh na domovní nástěnce společenství spolu s hlasovací tabulkou. Na začátku každého listu hlasovací tabulky musí být uvedeno přesné znění návrhu rozhodnutí, v hlasovací tabulce musí být uvedeno číslo jednotky, kolonka s uvedením ANO – NE, v níž člen společenství zakroužkuje zvolenou variantu, kolonka pro datum a kolonka pro podpis člena společenství. Návrh rozhodnutí musí obsahovat přesné znění návrhu usnesení, dále též podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde je možno do podkladů nahlédnout.
3. Návrh je přijat, jestliže s tímto návrhem vysloví (tj. zakroužkují) ANO,

vedou řádný datum a podpis) nejpozději do 15 dnů od vyvěšení takového návrhu písemný souhlas členové, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, nestanoví-li platné právní předpisy nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů potřebných pro přijetí takového návrhu. Přijetí návrhu oznámí navrhovatel všem členům společenství vyvěšením na domovní vývěsce spolu s hlasovací listinou, obsahující podpisy hlasujících členů.

## **ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. XII**

#### **Vznik členství ve společenství**

1. 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 v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
4. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše výbor do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeny tyto údaje:
  - a) jméno, telefonní kontakt a místo trvalého pobytu (doručovací adresa), příp. i e-mailová adresa,
  - b) datum nabytí jednotky do vlastnictví,
  - c) spoluvlastnický podíl na společných částech domu, který určuje váhu hlasu při hlasování na schůzi shromáždění,
  - d) jména všech dalších osob, užívajících jednotku, tj. členů domácnosti člena společenství,
  - e) jména a telefonní kontakt případných nájemců jednotky.

## Čl. XIII

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov. Člen společenství má zejména tato práva:
  - a) užívat svoji jednotku a společné části domu podle pravidel stanovených platnými právními předpisy, těmito stanovami a domovním řádem, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu výkon jeho práv a ohrozit, změnit či poškodit společné části domu,
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
  - c) účastnit se schůzí shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - d) nechat se při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství
  - e) volit a být volen do orgánů společenství,
  - f) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - g) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby, spojené s užíváním jednotky a společných částí domu, a obdržet případné přeplatky, vyplývající z tohoto vyúčtování,
  - h) seznámit se s roční účetní závěrkou společenství a s roční zprávou o hospodaření společenství před jejich projednáním na schůzi shromáždění,
  - i) nahlížet do písemných podkladů pro schůze shromáždění, do zápisů ze schůzí shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, požadovat právními předpisy stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím vzniknou, s tím, že o konkrétní výši nákladů rozhodne výbor, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov. Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu nejpozději do konce měsíce, za který se tyto příspěvky hradí, a to na účet společenství ve výši dle rozpisu předaného správcem domu či výborem,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby nejpozději do konce měsíce, za který se tyto zálohy hradí, a to na účet společenství ve výši rozpisu předaného správcem domu či výborem,

- d) hradit další náklady spojené s činností společenství a se správou domu,
- e) hradit náklady, které společenství vzniknou na základě žádosti člena či které vzniknou z důvodů na straně člena společenství (přidělení klíčů, nahlížení do listin, nezpřístupnění jednotky apod.),
- f) hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na úhradu služeb ve lhůtách dle platných právních předpisů, jinak do 2 měsíců po obdržení vyúčtování,
- g) uhradit společenství náklady na zastupování, které mu vzniknou v důsledku porušení povinností člena hradit včas veškeré platby či nedoplatky vyúčtování služeb, popř. vzniklé i v důsledku porušení jiné členské povinnosti,
- h) řídit se při užívání společných částí domu, a společných zařízení domu předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a jímž by zasahoval do společných částí domu; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo které způsobili ti, kteří jednotku v jeho vlastnictví užívají nebo které způsobili ti, jež byli návštěvou jeho či osob jednotku užívající,
- k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro rozvody vody (SV, TUV) v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- l) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
- m) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji, potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle č. XII, odst. 4 těchto stanov, a s údaji, potřebnými pro správu domu a to nejpozději do 1 měsíce od nabytí vlastnictví jednotky,
- n) v případě přenechání jednotky do užívání jiné osobě oznámit výboru jméno této osoby, telefonní kontakt na tuto osobu a počet osob užívajících jednotku,
- o) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce nebo jiných uživatelů jednotky, pokud tyto osoby užívají jednotku po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, a to nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy k takové skutečnosti došlo,

- p) informovat výbor o zamýšlených stavebních úpravách v rámci jednotky a provádět tyto stavební úpravy v souladu s platnými předpisy,
  - q) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu či stavební úpravu jednotky a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
  - r) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jako i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování,
  - s) dodržovat stanovené hygienické hladiny hluku při svém jednání a při užívání spotřebičů v domě a dodržovat noční klid v době mezi 22:00 až 06:00 hodin. Jakoukoli údržbu, rekonstrukci nebo opravy ve své jednotce provádět pouze v časovém rozmezí: pondělí až pátek od 08:00 do 18:00 hodin, sobota od 10:00 do 18:00 hodin, v neděli a ve svátek tyto činnosti neprovádět,
  - t) dodržovat zákaz kouření ve společných prostorech domu,
  - u) zabezpečit, aby vlastněná jednotka nebo věci uložené ve sklepech domu nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců,
  - v) zajistit řádné uzamykání společných částí domu,
  - w) nerušit ostatní členy společenství či jiné uživatele jednotek nad míru přiměřenou místním poměrům zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, zápachem či chemickými výpary a světlem,
  - x) nést odpovědnost za dodržování domovního řádu, pravidel pro užívání společných částí domu apod. i osobami, které jeho jednotku užívají nebo kterým umožnil vstup do domu,
  - y) provádět instalaci jakýchkoli zařízení na střeše domu či na společných částech domu jen se souhlasem všech členů společenství,
  - z) zajistit v zimních měsících alespoň minimální vytápění jednotky tak, aby nebyla narušována tepelná stabilita domu a nedocházelo k plesnivění domu.
3. Člen společenství je povinen zajišťovat v termínech, daných platnými předpisy, prohlídky, kontroly či revize zařízení, vybavení nebo rozvodů, které jsou v jeho vlastnictví, pokud je nezajišťuje výbor hromadně pro celý dům.
  4. Člen společenství je povinen zajistit přístup ke společným částem domu, pokud se tyto nacházejí v jednotce, kterou vlastní, nebo přístup k nim je možný pouze z této jednotky.
  5. Za hrubé a závažné neplnění povinností člena společenství je považováno zejména chování člena, který je v prodlení s:
    - a) úhradami dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF),
    - b) úhradami za plnění poskytovaná s užíváním vlastněné jednotky (úhradami záloh na služby).



6. V případě, že člen společenství při užívání bytové jednotky a společných částí domu neplní členské povinnosti, vymezené těmito stanovami, může jej společenství vyzvat, aby ve stanovené lhůtě napravil svoje závadné jednání. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty může společenství provést opatření, směřující k odstranění závadného jednání příslušného člena.
7. Soud může na návrh společenství nařídit prodej bytové jednotky člena společenství, který zvláště závažným způsobem neplní svoje povinnosti, vyplývající z vlastnictví jednotky a z členství ve společenství, který omezuje práva ostatních členů společenství a který svým počínáním společenství škodí.
8. Každý člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
9. Členové společenství jsou z právních jednání, týkajících se společné věci, oprávněni a povinni v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
10. Nestanoví-li platné právní předpisy nebo tyto stanovy jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
11. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky. Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
12. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
13. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. Člen společenství je v tomto případě povinen uhradit společenství náklady na poštovné.

#### Čl. XIV

#### Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví platný právní předpis.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné

vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství oznámit výboru společenství nejpozději do 1 měsíce od změny vlastnictví.

## **ČÁST PÁTÁ** **Hospodaření společenství**

### **Čl. XV**

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle ustanovení čl. IV těchto stanov smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu předkládat výboru společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s předmětem své činnosti dle ustanovení druhé části těchto stanov. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých členů společenství a na jejich účet pronajímat společné části či prostory domu, k čemuž mu tímto členové udělují zmocnění. Příjmy z pronájmu jsou příjmem všech členů společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmu za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmu do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu.
5. Výbor může činit právní jednání týkající se nabytí, zcizení, pronajímání či zatížení movitého majetku společenství, nebo o jiném nakládání s ním do hodnoty 30 000,- Kč.
6. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu poměrně podle podlahové plochy jednotky, pokud není dále stanoveno jinak nebo nedohodnou-li se jinak.

O nakládání s finančními prostředky poskytnutými vlastníky jednotek vede výbor (správce) průkaznou dokumentaci. V rámci toho eviduje platby zejména odděleně pro jednotlivé jednotky a podle účelu, pro který byla platba poskytnuta.

7. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a odděleně prostředky na výdaje spojené se správou domu.
8. Základním kritériem při plánování hospodaření domu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
9. Výbor zajišťuje potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle platných právních předpisů.

## Čl. XVI

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a s užíváním bytových jednotek

1. Vlastník jednotky je povinen platit měsíčně platby na úhradu nákladů spojených se správou domu (tj., příspěvky do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu) a na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky (zálohy na služby).
2. Výši plateb, jejich splatnost si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění zpravidla na celý kalendářní rok dopředu. Výše plateb se stanoví tak, aby bylo zabezpečeno vyrovnané hospodaření domu a zároveň vytvořena dostatečná rezerva na krytí nákladů, jejichž vynaložení na správu domu se předpokládá v příštích letech. Dojde-li během kalendářního roku k takové změně poměrů, která zdůvodňuje úpravu plateb (zejména jejich zvýšení), je společenství vlastníků jednotek povinno výši plateb bez zbytečného odkladu upravit. Výši plateb a jejich splatnost sděluje vlastníkům jednotek výbor společenství nebo správce po projednání věci shromážděním vlastníků jednotek. Příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) a zálohy na služby jsou splatné nejpozději do posledního dne daného kalendářního měsíce, za který se tyto platby platí. V případě prodlení s platbou je vlastník jednotky povinen zaplatit úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů a dále částku 500,- Kč za každou výzvu k úhradě dlužných částek, kterou mu společenství či správce (z pověření společenství) zašle. Účetním či zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
3. Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) je společná a nedílná záloha všech vlastníků jednotek. Podíl na vzniklé dlouhodobé záloze na opravy a údržbu bytového fondu se v případě změny vlastníka jednotky nevyplácí, ale zůstává v této záloze. Případné finanční vypořádání těchto prostředků v případě změny vlastníka je věcí převodce a nabyvatele jednotky. Vyúčtování dlouhodobé zálohy na opravy



a údržbu bytového fondu se neprovádí. Ve vyúčtování zálohových plateb s jednotlivými vlastníky se uvede podíl vlastníka na zůstatku této zálohy ke konci předešlého roku, nestanoví-li právní předpisy něco jiného. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do dalšího kalendářního roku. Výbor je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na dlouhodobé záloze na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) 1 x za rok.

4. Člen společenství je povinen hradit správci částku stanovenou za výkon správy domu dle ustanovení čl. IV stanov a dále je povinen přispívat na odměny členů výboru.
5. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a předepsané revize a kontroly (ZOBF),
  - b) pojištění domu,
  - c) ostatní náklady vztahující se k domu a k jeho společným částem.Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), b) a c) se vlastníci jednotek podílejí v poměru podlahové plochy jednotky, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak, nebo pokud platné právní předpisy nestanoví něco jiného. Vlastník jednotky na vlastní náklady zajišťuje malbu či opravu a údržbu omítek a stěn uvnitř bytu.
6. V případě nedostatečné výše finanční částky na náklady na správu domu (tj. ZOBF) jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku oproti potvrzení v hotovosti popř. převodem na účet dle stanoveného poměru, pokud jde o náklady na opravy, které je s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích částí nezbytné provést bez odkladu, tak, aby všichni vlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv, spojený s užíváním jednotky a společných částí domu.
7. Náklady na služby spojené s užíváním jednotlivých jednotek jsou vlastníci jednotek povinni hradit podle spotřeby těchto služeb určené dle pravidel stanovených platnými právními předpisy, jinak dle rozhodnutí shromáždění vlastníků.
8. Finanční prostředky, poskytnuté vlastníky jednotek jako zálohy na služby (SV, TUV, společná elektrická energie, komunální odpad, úklid apod.), musí být vyúčtovány vlastníkům jednotek jednou ročně za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Právo uplatnit písemnou reklamaci proti tomuto vyúčtování služeb má vlastník jednotky ve lhůtě 21 dnů od doručení vyúčtování služeb. Výbor společenství vlastníků či správce je povinen uplatněnou reklamaci vyřídit ve lhůtě 30-ti dnů od jejího doručení. Konečné vypořádání vyúčtování služeb, tj. vrácení přeplatků či úhrada nedoplatků, je splatné v termínu nejpozději do 7 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období, není-li uplatněna písemná reklamáce. Při uplatnění písemné reklamace je konečné vypořádání vyúčtování služeb splatné v termínu nejpozději do 8 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období.

a údržbu bytového fondu se neprovádí. Ve vyúčtování zálohových plateb s jednotlivými vlastníky se uvede podíl vlastníka na zůstatku této zálohy ke konci předešlého roku, nestanoví-li právní předpisy něco jiného. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu bytového fondu se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do dalšího kalendářního roku. Výbor je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na dlouhodobé záloze na opravy a údržbu bytového fondu (ZOBF) 1 x za rok.

4. Člen společenství je povinen hradit správci částku stanovenou za výkon správy domu dle ustanovení čl. IV stanov a dále je povinen přispívat na odměny členů výboru.
5. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a předepsané revize a kontroly (ZOBF),
  - b) pojištění domu,
  - c) ostatní náklady vztahující se k domu a k jeho společným částem.Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), b) a c) se vlastníci jednotek podílejí v poměru podlahové plochy jednotky, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak, nebo pokud platné právní předpisy nestanoví něco jiného. Vlastník jednotky na vlastní náklady zajišťuje malbu či opravu a údržbu omítek a stěn uvnitř bytu.
6. V případě nedostatečné výše finanční částky na náklady na správu domu (tj. ZOBF) jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku oproti potvrzení v hotovosti popř. převodem na účet dle stanoveného poměru, pokud jde o náklady na opravy, které je s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích částí nezbytné provést bez odkladu, tak, aby všichni vlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv, spojený s užíváním jednotky a společných částí domu.
7. Náklady na služby spojené s užíváním jednotlivých jednotek jsou vlastníci jednotek povinni hradit podle spotřeby těchto služeb určené dle pravidel stanovených platnými právními předpisy, jinak dle rozhodnutí shromáždění vlastníků.
8. Finanční prostředky, poskytnuté vlastníky jednotek jako zálohy na služby (SV, TUV, společná elektrická energie, komunální odpad, úklid apod.), musí být vyúčtovány vlastníkům jednotek jednou ročně za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Právo uplatnit písemnou reklamaci proti tomuto vyúčtování služeb má vlastník jednotky ve lhůtě 21 dnů od doručení vyúčtování služeb. Výbor společenství vlastníků či správce je povinen uplatněnou reklamaci vyřídit ve lhůtě 30-ti dnů od jejího doručení. Konečné vypořádání vyúčtování služeb, tj. vrácení přeplatků či úhrada nedoplatků, je splatné v termínu nejpozději do 7 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období, není-li uplatněna písemná reklamace. Při uplatnění písemné reklamace je konečné vypořádání vyúčtování služeb splatné v termínu nejpozději do 8 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období.

9. Finanční prostředky poskytnuté vlastníky jednotek jako zálohy lze použít jen k tomu účelu, ke kterému byly poskytnuty. Přeplatek lze použít na zápočet jakéhokoliv dluhu vlastníky v souladu s platnými právními předpisy.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **Všeobecná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. XVII**

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

1. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, sklepy, prádelny a další prostory, určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství 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 pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu, a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen společenství 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 nebo větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen

- společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem společenství.
6. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
  7. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem s výborem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
  8. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
  9. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství.
  10. Při provádění stavebních prací v jednotkách je člen společenství povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství a dbát na to, aby bourací práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 08:00 do 18:00 hodin. A ostatní údržbové práce v sobotu od 09:00 do 17:00 hodin. V neděli je zakázáno takovéto práce provádět.
  11. V době od 22:00 do 06:00 hodin se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
  12. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
  13. Výbor společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

#### Čl. XVIII Zrušení a zánik společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud by počet jednotek klesl na méně než pět.

3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví domu (nemovité věci). Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví domu zápisem do katastru nemovitostí. Potom, je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech domu.
5. Společenství zaniká dnem výmazu z rejstříku společenství vlastníků.

## Čl. IXX Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné novelizované znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.
2. Právní vztahy, neupravené těmito stanovami, se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR dle odstavce 3.
3. Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení § 210 až § 302 zákona č. 89/2012, Občanský zákoník. Tyto stanovy kromě občanského zákoníku vycházejí též ze souvisejících předpisů, zejména Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
4. Změny ve znění těchto stanov se provádějí formou písemných dodatků, schválených shromážděním společenství.
5. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru společenství.
6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním společenství vlastníků dne 22. 11. 2016 a téhož dne nabyly účinnosti.

V Praze, dne 22. 11. 2016.

Ing. Jaroslav Beránek, v.r.  
předseda výboru společenství