

**Společenství vlastníků jednotek bytového domu Chudenická 1063-1068,  
Praha 10**

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ  
STANOV  
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

**Článek I  
Základní ustanovení**

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, která vznikla a podle zákona č. 72/2004 Sb., jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku 82/2012 Sb., zejména oddílu 5. o bytovém spoluvlastnictví (dále jen "NOZ") a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(3) Za dluhy Společenství ručí každý člen Společenství v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech.

(4) 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.

(5) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo 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 může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

**Článek II  
Název a sídlo společenství**

(1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek bytového domu Chudenická 1063-1068,

(2) Sídlo společenství: Sídlo společenství je na adrese Praha 10, Chudenická 1065,

(3) IČ : Společenství bylo přiděleno IČ 284 10 475,

(4) Vznik : Společenství vzniklo dne 1.8.2007 a bylo zapsané do rejstříku společenství vedeného Městským soudem v Praze dne 18.6.2008 do oddílu S, vložka 9071.

**Článek III  
Členství ve Společenství**

(1) Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který Společenství vzniklo.

(2) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve své společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině Shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky a vyazuje se jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví.
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve svém společném jmění, vůči Společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov i další obdobné povinnosti vůči Společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

#### **Článek IV** **Seznam členů Společenství** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- (1) Statutární orgán Společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů Společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na Shromáždění; má-li být Společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování poté, co ji člen oznámí. V seznamu členů je obsažený též údaj o počtu osob členů domácnosti člena
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
- a) označení jednotky,
  - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby poté, co tyto skutečnosti člen oznámil.
- (4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem Společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově vytvořeného pověření vyhotoveného spoluvlastníky jednotky a doručeného statutárnímu orgánu Společenství, čímž se ruší předchozí pověření.
- (5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu Společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí, rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je člen povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jím vlastněné jednotce domácnost, a aktuální kontakt na sebe, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. V případě porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto odstavce je takový člen povinen uhradit společenství 500,- Kč za každý případ porušení a měsíc prodlení.
- (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu Společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce poté, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě

domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva měsíce v kalendářním roce, pokud se jedná o rozúčtování služeb podle počtu osob, pak se tato povinnost vztahuje na osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 kalendářní měsíce v zúčtovacím období. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce. V případě porušení jakékoliv povinnosti podle tohoto odstavce je takový člen povinen uhradit Společenství 500,- Kč za každý případ porušení a měsíc prodlení nebo za nesprávnou informaci.

(7) Požádá-li o to písemně vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán Společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu Společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo Společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí. Za poskytnutí každé takové informace je stanovuje poplatek 10,- Kč splatný při podání žádosti.

## **Článek V**

### **Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování**

(1) Vlastník jednotky jako člen Společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve Společenství.

(2) Vlastník jednotky jako člen Společenství má zejména tato práva:

- a) účastnit se jednání a rozhodování Shromáždění vlastníků jednotek,
- b) účastnit se veškeré činnosti Společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu Společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jejímž je vlastníkem; jakož i užívat společné části, tím však nesmí ztížit jinému vlastníkově jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
- f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje. Vlastník jednotky může po předchozí žádosti nahlížet v prostorách určených Společenstvím, tedy v kanceláři výboru, do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu po dohodě s osobou, která je za Společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení Shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na Shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle

napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,

- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena Shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti Shromáždění usnášet se,
  - i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání Shromáždění na základě předchozí žádosti, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na jednání Shromáždění,
  - k) na požádání obdržet zápis ze Shromáždění v elektronické podobě,
  - l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- (3) Vlastník jednotky jako člen Společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a pravidly pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
  - c) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí, společných rozvodů a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a podlahové krytiny včetně dlažby,
  - d) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením a hradit nedoplatky vyplývající z provedených vyúčtování. V případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit zákonné příslušenství v aktuálně platné výši a smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý den prodlení,
  - e) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit zákonné příslušenství v aktuálně platné výši a smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý den prodlení,
  - f) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu Společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, zejména k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. Porušení povinnosti podle tohoto bodu se sankcionuje ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení,
  - g) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě. Porušení povinnosti podle tohoto bodu se sankcionuje ve výši 500,- Kč za každý případ porušení. Při zjištění vědomého poškození nebo odstranění měřícího zařízení uhradí vlastník veškeré náklady spojené s opravami nebo obnovou měřícího zařízení, současně mu bude účtována maximálně naměřená hodnota spotřeby pro daný typ bytu,
  - h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem Společenství,

- i) předložit včas statutárnímu orgánu Společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit na předchozí výzvu přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu. Kde to stanoví zákon, je oprávněn provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Porušení tohoto ustanovení se sankcionuje částkou ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení.
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, stejně jako i návštěvy,
- k) neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet hrozcím škodám,
- l) v případě dlouhodobější nepřítomnosti po dobu delší než 30 dnů oznámit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
- m) plnit oznamovací povinnosti dle čl. IV, oznámit statutárnímu orgánu kontaktní údaje osoby, které přenechal jednotku do užívání, zejména telefon nebo e-mail,
- n) je povinen uhradit neprodleně náklady vzniklé neplněním jeho povinností daných příslušnými zákony a těmito stanovami, včetně vyčíslených škod,
- o) v případě prodeje jednotky je povinen předat novému vlastníkovvi prokazatelně platné znění Stanov Společenství. Porušení této povinnosti je sankcionováno částkou ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení,
- p) vlastník nesmí bez předchozího písemného souhlasu výboru zasahovat do společných částí domu, zejména pak do statiky domu, rozvodů topení, vody, kanalizace, plynu a elektrorozvodů. V případě neoprávněného zásahu do rozvodů vytápění, např. výměny radiátorů, mu bude účtována maximálně zjištěná spotřeba daného bytu a porušení tohoto ustanovení se dále sankcionuje částkou ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení.

(4) Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky soud nařídí prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soud, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

(5) Vlastník jednotky jako člen Společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

(6) Statutární orgán Společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen Společenství byl seznámen se stanovami Společenství, přičemž dále zajistí i seznámení každého vlastníka jednotky - člena Společenství - s pravidly pro správu domu a pozemku, s pravidly pro užívání společných částí, s pravidly pro tvorbu rozpočtu společenství a pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, nejsou-li přímo součástí stanov.

(7) Určí-li Shromáždění, že se stanovy a další vnitřní normy předávají každému vlastníkovvi jednotky jako členovi Společenství, považuje se předání stanov a těchto norem za seznámení vlastníka jednotky-člena Společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách, v opačném případě se za okamžik seznámení se stanovami a s těmito normami považuje 3. den po jejich vyvěšení na vývěsce Společenství umístěné v každém vchodě domu.

(8) Zaplacením sankcí podle těchto Stanov nezaniká povinnost členu Společenství k úhradě vzniklé škody a k zaplacení vynaložených nákladů.

## Článek VI Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány Společenství jsou:

- (a) Shromáždění
- (b) výbor

(2) Délka funkčního období členů volených orgánů Společenství činí 5 let počítáno ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. Členství ve voleném orgánu skončí též dnem, kdy došlo k zániku členství ve Společenství.

(4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým na adresu Společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení Společenství.

(5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán řádně fungovat i ve zmenšeném počtu členů nebo může povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání Shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě (pokud stanovy kooptaci neumožňují, uplatní se ustanovení NOZ o jmenování opatrovníka právnické osoby soudem).

(6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Výkon funkce náhradního člena orgánu skončí uplynutím funkčního období posledního člena orgánu. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.

(7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je zletilý, plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na Shromáždění. Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství.

(8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(9) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci výhradně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

(11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Celkovou výši poskytovaných odměn pro volený orgán schvaluje Shromáždění. Odměnu pro konkrétního člena voleného orgánu určuje z celkové schválené částky předseda voleného orgánu. Schválenou výši odměny za výkon funkce může Shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že volený orgán své funkce nevykonával řádně.

(12) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, oznámení o tom, kdo ho svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

## **Článek VII Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je Shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové Společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování Shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na Shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadajících na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči Společenství, nebo pokud se tento zástupce či jeho zmocněnec na základě zvláštní plné moci nezúčastní příslušného jednání platí, že je společný zástupce nepřítomen a jednotka není na jednání zastoupená.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání Shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání Shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání Shromáždění.

(5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek podanému podle odst.4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci Shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání Shromáždění.

(6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou nebo předanou osobně či do schránky všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, alespoň 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce Společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se v takové případě uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá a doručuje v případě vlastníka s nahlášenou odlišnou adresou bydliště, než je adresa jím vlastněné jednotky, na tuto doručovací adresu. Shromáždění není oprávněno bez souhlasu všech členů Společenství měnit program svého jednání oproti programu uvedenému na pozvánce.

(7) Vlastník jednotky (společný zástupce) se může nechat na Shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 10 % procent všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná

osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen

Do výlučné působnosti Shromáždění patří:

- a) schválení nebo změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (Prohlášení vlastníka),
  - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši odměny pro volený orgán,
  - d) schválení účetní závěrky,
  - e) schválení vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku,
  - f) schválení výše záloh na příspěvky na správu domů a pozemků pro příští období,
  - g) schválení rozpočtu a plánu oprav Společenství,
  - h) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
  - i) rozhodování o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - j) schválení druhu služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením a jejich rozsahu, výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování a vyúčtování cen služeb a záloh na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami a podle obecně závazných předpisů,
  - k) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - l) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
  - m) rozhodování o změně podlahové plochy jednotky,
  - n) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o) rozhodování o změně podílu na společných částech,
  - p) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - q) rozhodování o opravě nebo o stavebních či technologických úpravách společných částí, pokud převyšují náklady částku ve výši 300.000,- Kč v jednotlivém případě s výjimkou havarijních situací a nebezpečí vzniku škody či hrožení života či zdraví.
  - r) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu, či dalších vnitřních pro členy SVJ závazných norem. V této věci platí, že domovní řád platný do doby schválení těchto stanov je platný i nadále,
  - s) udělování předchozího souhlasu k
    1. nabytí, převodu nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. nabytí, převodu nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě,
    3. uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
  - t) rozhodování o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením Shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy, je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny Shromážděním,
- (9) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.



## **Článek VIIA Náhradní Shromáždění**

Pro případ, že řádně svolané Shromáždění nebude usnášeníschopné, svolá výbor pozvánkou odeslanou do 5 pracovních dnů po datu, kdy se mělo konat Shromáždění, Shromáždění náhradní se stejným programem. Toto náhradní Shromáždění bude usnášeníschopné, pokud se ho zúčastní vlastníci jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pro jednání tohoto náhradního Shromáždění platí stejné jako pro jednání Shromáždění řádného.

## **Článek VIII Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí Shromáždění**

(1) Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů Společenství je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
- c) změně způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
- d) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- e) modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a při kterých dochází k jejich podstatnému zlepšení nebo zhoršení.

(2) K přijetí rozhodnutí o změně účelu užívání domu je nezbytné dosažení souhlasu všech členů Společenství.

## **Článek IX Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

(1) Není-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání Shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na Shromáždění, které se řádně nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Rozhodování formou per rollam je přípustné i v případech, kdy tak rozhodne z důležitých důvodů výbor SVJ nebo kdy o to výbor SVJ požádají vlastníci disponující alespoň 30 % hlasů.

(2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání Shromáždění musí obsahovat:

- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
- c) lhůtu, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování), která činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění vlastníků jednotek odeslán či osobně předán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

(4) Pro přijetí rozhodnutí per rollam se vyžaduje písemný souhlas nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu Společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

## **Článek X**

### **Výbor**

(1) Výbor Společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Výbor má 4 členy. Každý člen výboru má jeden hlas

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni Shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

(4) Výbor zastupuje Společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za Společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

(5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost Společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti Společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti Shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

(7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy.

(8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí.

(9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

(10) Výbor společenství zejména:

- a) svolává Shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání Shromáždění,
- b) předkládá Shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- c) předkládá Shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření Společenství,
- d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze Shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení

Shromáždění; vlastníci jednotky mají právo obdržet na základě své výzvy zápis ze Shromáždění v elektronické podobě,

- e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení Shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
- f) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti Společenství,
- g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá Shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má Společenství povinnost je podávat,
- h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k Rejstříku Společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí Shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro Společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- n) rozhoduje o nabytí, prodeji nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost Shromáždění, tedy v jednotlivém případě do částky 50.000,- Kč a v celkové výši do 200.000,- Kč ročně,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost Shromáždění, tedy v jednotlivém případě do 300.000,- Kč; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jedli o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti Shromáždění, svolá následně Shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- p) je oprávněn prominout sankce a jejich vymáhání ve všech případech určených těmito stanovami ve zřetele hodných případech a tehdy, pokud jednotlivá sankce nepřevyšuje 500,- Kč,
- q) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek právními předpisy nebo těmito stanovami s výjimkami uvedenými v těchto stanovách,
- r) je oprávněn jménem Společenství vymáhat veškeré ve stanovách uvedené sankce a v případě včasného nezaplacení sankce vlastníkem postupovat cestou zápočtu oproti případným přeplatkům vyúčtovaných služeb.

(11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními NOZ.

## **Článek XI**

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

#### A – Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) 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, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem

vlastníkům jednotek. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu, všech jeho společných konstrukcí a zařízení a pozemků ve spoluvlastnictví členů společenství,
- b) zajišťování údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, jako např. rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- c) zajišťování revizí a oprav společných částí - technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů, protipožárního zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu. Společnými částmi jsou kompletní nosné a obvodové konstrukce (mimo vnitřních povrchů), kompletní rozvody vytápění a STA, stoupací rozvody ostatních technických sítí končící odbočkou do bytu, bytovým uzávěrem nebo měřicím zařízením.
- d) zajišťování pojištění domu,
- e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady, včetně vymáhání takových plateb,
- f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z právních předpisů,
- g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- i) vedení seznamu členů společenství,
- j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., resp. v právní normě, která ho mění, doplňuje či nahrazuje, a které přicházejí v činnosti společenství v úvahu, resp. uvedené v obecně závazných právních předpisech s tím souvisejících.

(3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a Společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(4) Při uplatňování oprávnění Společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje Společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.

(5) Společenství může na základě rozhodnutí Shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost Společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu Společenství podle zákona a těchto stanov.

## B – Pravidla pro užívání společných částí

(1) Vlastník jednotky je oprávněn:

- a) 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 plnil svoje povinnosti vlastníka jednotky podle občanského zákoníku, související legislativy a těchto stanov,

- b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení Shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, domovního řádu a dalších vnitřních předpisů.
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno Společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby ve společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění, v opačném případě je povinen strpět vyúčtování takových nákladů.
- (4) Vlastník jednotky se dále řídí ustanoveními domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společných prostor apod.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají či osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, je vlastník povinen odstranit na své náklady. Vlastník odpovídá za dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí i všemi osobami, které s ním jednotku užívají, nebo kterým užívání jednotky umožní.
- (6) V případě, že vlastník jednotky či osoby, které s ním jednotku užívají, nebo kterým užívání jednotky umožní při užívání společných částí porušují obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívají společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej Společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude Společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

## **Článek XII**

### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro stanovení úhrady záloh na ceny služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky**

#### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

(1) Společenství sestavuje rozpočet a plán oprav a investic na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok. Zpracovatelem návrhu rozpočtu a plánu oprav je výbor SVJ, který je zpracovává v předstihu jako podklad pro stanovení příspěvku vlastníka na příští období a předkládá Shromáždění ke schválení.

(2) Rozpočet je složen ze dvou částí a to z:

- a) nákladů na provoz a správu domu a pozemku a společných částí domu zahrnující i tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Tato část rozpočtu je vypořádávána jako hospodářský výsledek Společenství.

- b) ze záloh na náklady za dodávky služeb pro jednotlivé jednotky vlastníků. Tyto zálohy jsou vyúčtovány po každém zúčtovacím období dle Zásad pro rozúčtování služeb.
- (3) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu jsou:
- ≡ vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny a tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější,
  - ≡ vytvoření a udržování dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a na případné investice v domě plánované v letech budoucích,
  - ≡ rozpočet a plán oprav je sestavován na základě výsledků předchozích období, aktuálního stavu objektu, jeho vybavení a technických zařízení objektu a dle předpokládaných nákladů na provedení rekonstrukcí a modernizaci částí objektu.
- (4) V rozpočtu a plánu oprav se stanoví výše předpokládaných nákladů:
- a) na služby a plnění spojená nebo související s užíváním společných částí objektu v následujícím období. Službami jsou zejména náklady na elektrickou energii, vytápění, dodávky teplé a studené vody pro společné části objektu, likvidace odpadů, měření dodávek služeb, provoz výtahu apod., vše pro společné části i služby poskytované pro jednotlivé jednotky vlastníků.
  - b) souvisejících s činností osoby, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku na základě příkazní resp. mandátní smlouvy a odměny voleným orgánům
  - c) na realizaci plánu oprav, jehož součástí je běžná údržba a opravy a náklady na investice,
  - d) souvisejících s ostatními činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku, zejména pak zajištění úklidu, pojištění objektu,
- (5) Společenství může na krytí potřebných větších oprav, rekonstrukcí a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje Shromáždění.
- (6) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, je platný poslední schválený rozpočet a plán oprav.

## B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby

- (1) Příspěvek na správu domu a pozemku a zálohy na služby jsou vlastníci jednotek-členové společenství povinni platit na účet Společenství do 5. dne v kalendářním měsíci.
- (2) Na náklady spojené se správou domu a pozemku jsou vlastníci povinni přispívat formou příspěvku vlastníka, a to:
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady uvedené pod písm. A bod 4 b) tohoto článku,
  - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na náklady uvedené pod bodem 4 a) s výjimkou dodávek tepla a teplé vody a vody, kde jsou pravidla uvedena samostatně a c), d) písm. A. tohoto článku.

## C. Zásady pro rozúčtování poskytovaných služeb

- (1) Dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
- (2) Náklady na provoz výtahu se rozúčtovávají stejnou částkou na jednotku.
- (3) Dodávka teplé vody - rozúčtovává se kombinovaným způsobem tak, že základní složka nákladů na teplo spotřebované na poskytování teplé vody činí 30 % a spotřební složka činí

70 % nákladů. Základní složka nákladů na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody činí 0 % a spotřební složka činí 100 % nákladů.

(4) Dodávka tepla - rozúčtovává se kombinovaným způsobem tak, že základní složka nákladů na vytápění činí 50 %, 50 % nákladů tvoří spotřební složku rozúčtovanou dle poměrných měřidel a koeficientu výkonu radiátorů. Konkrétní výši obou složek na následující kalendářní rok může v rozsahu platné legislativy období změnit Shromáždění.

(5) Podrobná pravidla pro stanovení záloh na služby a jejich vyúčtování jsou samostatně schvalovány shromážděním.

(6) Zúčtovacím obdobím je vždy kalendářní rok, zúčtovací období tak vždy začíná 1.1. a končí 31.12. příslušného kalendářního roku.

(7) Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje Společenství vlastníkům jednotek vždy za zúčtovací období a doručí ho vlastníkům jednotek nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

(8) Finanční vyrovnání (přeplatky a nedoplatky) provedou Společenství a vlastníci jednotek nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkům jednotek.

### **Článek XIII**

#### **Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví**

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze Společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

(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 spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

(4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

(5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

### **Článek XIV**

#### **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

### **Článek XV**

#### **Závěrečná ustanovení**

(1) Změní-li se Prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán Společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do Sbírký listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.

(2) Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 214-302).

(3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména zákona č. 67/2013 Sb. O poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů, Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, Vyhlášky č. 269/2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům v platném znění.

(4) Stanovy jsou uloženy ve sbírce listin Rejstříku Společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, v originální vyhotovení jsou k dispozici u statutárního orgánu Společenství a jejich úplné znění je vloženo na webové stránky společenství.

(5) Stanovy byly schváleny Shromážděním dne 4.5.2016 a změněny rozhodnutím Shromáždění ze dne 23. září 2020 a plně nahrazují všechna původní znění stanov. Z důvodu jednoznačnosti a přehlednosti bylo vyhotoveno toto úplné znění stanov, které obsahuje jejich přesné znění po změně přijaté dne 23. září 2020.

V Praze dne 31.10.2020