



# Úplné nové znění Stanov společenství vlastníků

## Vondroušova 1212 – 1218, Praha 6

Podle zák. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

##### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Společenství se tímto úplným novým zněním stanov podřizuje zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v právních předpisech (dále jen "člen společenství").
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v právních předpisech a v těchto stanovách.
- 4) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytové domu č.p. 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218 v části obce Řepy, který tvoří součást pozemku parc. č. 1293/411, 1293/412, 1293/413, 1815, 1817, 1818, 1822, 1825, 1826 a 1827 v katastrálním území Řepy, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 6017 pro obec a katastrální území Praha – Řepy za účelem správy shora uvedených pozemků.

##### Čl. II

##### Název a sídlo společenství

- 1) Společenství přijalo název "Společenství vlastníků Vondroušova 1212 – 1218, Praha 6 – Řepy".
- 2) Sídlo společenství je Vondroušova 1215, 163 00 Praha 6 - Řepy.

### ČÁST DRUHÁ

#### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ



## Čl. III

### Správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu se rozumí zajišťování
  - a. provozu domu a pozemku,
  - b. údržby a oprav společných částí domu,
  - c. protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d. revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - f. 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, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b. pojištění domu,
  - c. nájmu společných částí domu a,
  - d. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
  - e.
- 3) Společenství dohlíží na plnění jím uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 4) Při plnění úkolů podle právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
  - a. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
  - b. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku 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 tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
  - a) stanovení záloh na úhrady cen služeb zajišťované společenstvím a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb
- 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) Dále v rámci činností vykonávaných v rozsahu právních předpisů dále zajišťuje zejména
  - a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### Čl. IV

##### Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

#### Čl. V

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

- 1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,



- b) cenu za služby poskytované správcem,
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XIV odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství, za podmínek stanovených stanovami
  - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKU

### Čl. VI Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků
  - b) statutárním orgánem je výbor společenství (dále jen "výbor")
  - b) kontrolní komise.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba starší 25 let, způsobilá k právním úkonům, která je vlastníkem, nebo spoluvlastníkem bytové, nebo nebytové jednotky v budově s čp. 1212-1218, ve Vondroušově ul., k. ú. Řepy, Praha 6., nebo fyzická osoba, která je zmocněným zástupcem právnické osoby, jejímž společníkem s majoritním podílem je rovněž vlastník nebo spoluvlastník bytové nebo nebytové jednotky jak výše uvedeno v předmětné budově.
- 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) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 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, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 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 končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení..
- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník, který je první ve zvoleném pořadí, nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 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) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Pokud tito členové již nejsou ve společenství, pak tuto funkci dočasně zastávají další tři vlastníci, kteří byli v pořadí dalším, zapsáni do katastru nemovitostí. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

## Čl. VII

### Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru, náhradníky členů výboru s určeným pořadím, volí a odvolává členy kontrolní komise.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
  - a) schválení změny stanov,
  - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,



- e) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeném ve smlouvě,
- f) schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky, dále výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a jednotlivé uživatele jednotky, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu jinak
- h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle právních předpisů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
- i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- j) nabývání nemovitých věcí, bytových jednotek nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle právních předpisů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- l) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- m) schvalování rozpočtu společenství,
- n) dalších záležitostí společenství, pokud tak stanoví právní předpisy, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- o) rozhodování:
  - o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
  - o změně účelu užívání části domu nebo jednotky
  - o změně podlahové plochy jednotky
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
  - o změně podílu na společných částech budovy
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
  - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100 tisíc Kč.
- p) udělování předchozího souhlasu:
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jiného nakládání s nimi



- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru
  - k uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- q) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v jednání o ceně nebo o rozsahu činnosti
- r) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  - 5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  - 6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
  - 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na internetových stránkách společenství a v domě na domovní vývěsce společenství.
  - 8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní 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.
  - 9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
  - 10) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
  - 11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
  - 12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
  - 13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o



- a) schválení nebo změně stanov,
  - b) změně obsahu prohlášení vlastníka budovy,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce vlastníka k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny.
- 15) Ke zvolení členů výboru a náhradníků členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- 18) Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## Čl. VIII

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. IX





## Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle platných zákonů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru a náhradníci členů výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 6) Výbor je pětičlenný, má předsedu, dva místopředsedy a dva členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech 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 pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,



- g) schvaluje výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby a vše pak sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení výboru,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s právními předpisy a v souladu s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem

- 11) Prvními členy výboru byli: JUDr. Karel Viták, nar. 6. 4. 1951, Ing. Martin Kocourek, nar. 11. 1. 1977, Hana Holečková, nar. 30. 11. 1967, Zuzana Fléglová, nar. 24. 5. 1951, Jiří Masopust, nar. 27. 4. 1970.

## Čl. X

### 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. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,



- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## Čl. XI

### Jednání dalších osob za společenství

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

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

## Čl. XII

### Vznik členství

- 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 manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni 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) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u



každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce a společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů.

## Čl. XIV

### Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) nechat se na shromáždění vlastníků zastupovat rodinným příslušníkem, nebo jiným vlastníkem našeho společenství, a to na základě plné moci, ve které zmocnitel určí zmocněnci jak má na shromáždění hlasovat o jednotlivých projednávaných bodech, tato plná moc musí být ověřena příslušným správním orgánem, nebo podepsána před členem výboru společenství, členem kontrolní komise společenství,
  - d) volit a být volen do orgánů společenství,
  - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu z jednání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - h) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - i) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků
- 2) V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XIV odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
- 3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, řídit se při užívání elektrických



rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,

- b) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
- c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e) zálohy na úhradu za služby a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených výborem v souladu s usnesením shromáždění a to společnou platbou na účet společenství vždy nejpozději do 20. dne v měsíci za daný měsíc,
- f) člen společenství, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby, příspěvku na správu domu nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby a neuhradí jej ani v dodatečné lhůtě na základě 1. výzvy k úhradě (první upomínky), je povinen uhradit společenství náhradu nákladů spojených s vymáháním takového nedoplatku ve výši 300,- Kč za 2. výzvu k úhradě (druhou upomínku). V případě neuhrazení ani na základě druhé upomínky, je člen společenství povinen uhradit společenství 1.500,- Kč za před žalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství. Právně vymáhané budou všechny alespoň dvakrát upomenuté dluhy vyšší než 5000 Kč (pět tisíc korun českých/měsíc) anebo starší než 12 měsíců,
- g) nekouřit ve výtazích ani ve společných prostorách budovy, dále nesmí ve společných prostorách budovy odkládat své věci movité, rovněž je povinen při užívání své jednotky a společných částí budovy a společných zařízení budovy, dodržovat veškeré právní předpisy, tyto stanovy společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, při porušení těchto základních povinností bere na vědomí, že způsobené škody na společných částech budovy a případné náklady na odvoz jeho věci ze společných prostor bude hradit vlastním nákladem.
- h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- k) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství pro potřeby správy domu,
- m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změnu doručovací adresy, změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování



cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

- n) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- o) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě.

## Čl. XV

### 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 právní předpisy.
- 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 neprodleně oznámit výboru společenství.

## ČÁST PÁTÁ

### **PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

## Čl. XVI

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

- 1) Příjmem společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XVII stanov,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XVII stanov,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XVIII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,



- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- 2) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 3) Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- 5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- 6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

## Čl. XVII

### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- 2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
- a) náklady na odměňování členů výboru,
  - b) náklady na vedení účetnictví,
  - c) náklady na vlastní správní činnost dle stanov
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, budou rozúčtovány podle skutečného počtu měřidel v jednotkách
  - f) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,



- g) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
  - h) provoz a čištění komínů.
- 3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- 4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## Čl. XVIII

### **Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

- 1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- 2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
  - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - d) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi





poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle stanov rozhodných pro rozúčtování.

- 6) V souladu s čl. XIV odst. 1 písm. f) stanov má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

## **Čl. XIX Doručování**

- 1) Orgány společenství komunikují se svými členy v zásadě písemně.
- 2) Písemnosti zasílají orgány společenství na adresu člena společenství, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství adresu jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společenství písemnost převezme. Jestliže si člen společenství uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručenu posledním dnem této lhůty.
- 3) Pokud je adresa trvalého pobytu či sídla člena společenství shodná s adresou domu spravovaného společenstvím, může být písemnost vhozena do poštovní schránky člena společenství a orgán společenství o tom pořídí zápis, písemnost se považuje za doručenu 2. den poté. Na žádost člena společenství zasílají orgány společenství písemnosti elektronickou poštou, písemnost se považuje za doručenu 2. den poté, kdy byla odeslána na adresu oznámenou k tomuto účelu členem společenstvím.
- 4) Postup uvedený v odst. 3. nemůže orgán společenství použít, pokud člen Společenství písemně sdělí, že s takovým způsobem doručování nesouhlasí.
- 5) Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

## **čl. XX Podněty a stížnosti**

- 1) Orgány společenství posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle jejich obsahu bez ohledu na způsob jejich označení. Podněty a stížnosti vyřizují orgány společenství na jejich nejbližším jednání. Pokud má podnět charakter návrhu programu jednání shromáždění, navrhne jej orgán, kterému byl doručen jako bod programu jednání nejbližšího shromáždění, za splnění podmínek uvedených v ust., čl. 14., odst. 1. písm. d), těchto stanov. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.
- 2) Při jednání o záležitostech postupuje statutární orgán především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společenství člena písemně ve lhůtě do 15 dnů od jejich projednání.



## Čl. XXI.

### Ustanovení závěrečná

- 1) Úplné nové znění Stanov přijaté na 9. schůzi shromáždění Společenství vlastníků Vondroušova 1212-1218 Praha 6., konané dne . . . . . 2015, nabývají tímto dnem platnosti a účinnosti.
- 2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných předpisů.

Předseda výboru :

Místopředseda výboru :

.....

.....



## PŘÍLOHY

Výše uvedený návrh dokládám následujícími přílohami

Pořadové číslo	Předkládaná listina	Počet vyhotovení
1.	Pozvánka na Shromáždění vlastníků	1 x
2.	Zápis č. . . . z 9. schůze Shromáždění vlastníků Společenství vlastníků Vondroušova 1212-1218, Praha 6. z 2015	1 x
3.	Prezenční listina ze Shromáždění vlastníků Vondroušova 1212 až 1218	1 x
4.	Usnesení ze schůze shromáždění vlastníků Vondroušova 1212-1218 ze dne 2015	
5.	Nové znění Stanov společenství vlastníků Vondroušova 12112-1218, Praha 6, které byly schváleny dne 2015	1 x
6.	Usnesení ze schůze shromáždění vlastníků Vondroušova 1212-1218 ze dne 2015	1 x