

## STANOVY

### Společenství vlastníků V Olšínách 3138 - 3140, Praha 10 - Strašnice

#### Část I.

#### Základní ustanovení

##### Čl. 1

#### Název a sídlo

**Název společenství:** Společenství vlastníků V Olšínách 3138 - 3140, Praha 10 – Strašnice.

**Sídlo:** V Olšínách 3138/104, 100 00 Praha 10 – Strašnice.

Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

Společenství vlastníků se zakládá v souladu s § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu polovinu a vznikne v souladu s § 1204 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dále jen o.z., zápisem do veřejného rejstříku.

##### Čl. 2

#### Předmět činnosti

**1)** Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy domu a pozemku. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Společnou částí jsou pozemky parc. č. 2809/24, 2809/25 a 2809/26, jejichž součástí je dům č. p. 3140, 3139 a 3138 v k.ú. Strašnice, obec Praha (dále jen „dům“), společné části domu, které jsou určeny Prohlášením vlastníka ze dne 1. srpna 2001 (dále jen „prohlášení“), dále jsou společnými částmi pozemky parc. č. 2809/54, 2809/57, 2809/58 a 2809/59 v k.ú.

Strašnice (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně jako „společné části“).

**2)** Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

**3)** Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

**a)** provoz, údržba, opravy, přestavba, přístavba, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí; revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé a studené vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;

**b)** údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;

**c)** uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji

jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

**4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména**

**a)** zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;

**b)** stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;

**c)** vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence příjmů nákladů vztahujících se ke správě domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;

**d)** vedení seznamu členů společenství;

**e)** uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství;

**f)** výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;

**g)** další činnosti spojené se správou domu a pozemku;

**h)** činnosti spojené s nájmem společných částí, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

**5) Společenství vlastníků je oprávněno zejména sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se**

**a)** zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;

**b)** zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);

**c)** pojištění domu;

**d)** nájmu společných částí;

**e)** nájmu jednotek, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

## Část II.

### Členství ve společenství vlastníků

#### Čl. 3

##### Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat ke dni účinnosti převodu příspěvky na správu domu a pozemku ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce přechází na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství související se správou domu a pozemku a s poskytováním služeb.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 4) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 6) 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. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků
- 7) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména z veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace v rozsahu písm. a) až c) nebo informace, na něž má nárok ze zákona. V seznamu členů se eviduje:
  - a) číslo jednotky,
  - b) jméno a příjmení vlastníků, nebo spoluvlastníků
  - c) adresa trvalého pobytu,
  - d) adresa pro doručování písemností,
  - e) telefonní číslo,
  - f) e-mailová adresa a
  - g) u spoluvlastníků jednotky a u jednotek ve společném jmění manželů dále 1. spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a 2. osoba společného zástupce podle § 1185 občanského zákoníku včetně uvedení údajů podle písm. c) až f).

## Čl. 4

### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství;
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
  - e) seznámit se s hospodařením společenství a se způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 4);
  - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 4) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
  - h) obdržet vyúčtování příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku; i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku;
  - c) včas platit zálohy na úhradu služeb,
  - d) uhradit nedoplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
  - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství příslušenství dluhu dle platných právních předpisů.
  - f) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky;
  - g) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se jednání, kterým by ohrozil, měnil nebo poškozoval společné části nebo ztížil výkon oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a umožnit užívat společné části jiným členům

společenství;

**h)** oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:

1. nabytí jednotky do vlastnictví,
2. svoji adresu (adresu pro doručování),
3. údaje evidované v seznamu členů (telefonní číslo, e-mailovou adresu)
4. číslo bankovního účtu, v případě, že případné přeplatky chce poukázat na účet,
5. počet osob, které budou mít v jednotce domácnost,
6. počet osob, jež v jednotce bydlí po dobu činníci v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
7. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal jednotku do užívání, včetně údajů uvedených pod body 4. a 5., a
8. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 7.

**i)** odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo jednotky;

**j)** umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně.

**k)** zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo do společné části, kterou užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, kterou užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;

**l)** oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v jednotce a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do jednotky na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;

**m)** zásahy do společných částí domu a pozemku, a to i když se nacházejí uvnitř jednotky nebo jsou přístupné pouze z jednotky, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;

**n)** i bez předchozí výzvy umožnit na dobu nezbytně nutnou vstup společenství vlastníků do jednotky, pokud je odstraňována havárie;

**o)** pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;

**p)** oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.

**3)** Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část užívanou členem společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství

nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

- 4) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) má člen společenství právo požadovat vydání kopie dokumentů za úhradu nákladů na jejich pořízení. Nahlížení lze realizovat v úředních hodinách u statutárního orgánu po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy domu a pozemku podle odstavce 1), písmeno e) častěji než 1 krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva jednorázovým příspěvkem na správu domu a pozemku ve výši 400 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

### **Část III.**

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

##### **Čl. 5**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
3. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
4. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
5. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
  - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,- Kč,
  - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,- Kč.
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o plněních na správu domu a pozemku v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o plněních, nepřesáhnou-li plnění v jednotlivém případě částku 20.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

7. Při zadání plnění, jehož hodnota je v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč, je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele a provést výběrové řízení.

#### Čl. 6

### Pravidla pro užívání společných částí

Pravidla pro užívání společných prostor se řídí domovním řádem.

#### Část IV.

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

#### Čl. 7

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na příští kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce listopadu kalendářního roku. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou, která je určena zejména na opravy a technické zhodnocení společných částí domu (s výhledem pěti let klouzavě) s těmito údaji:
    - zůstatek k 1. lednu,
    - plánované příjmy z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
    - čerpání na jmenovitě uvedená plánovaná plnění,
    - zůstatek k 31.12.;
  - b) náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), které jsou plánované na následující kalendářní rok, zejména:
    - údržba, drobné opravy, revize a prohlídky společných částí,
    - pojištění domu a pozemku,
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
    - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
    - drobné výdaje spojené se správou domu a pozemku

- bankovní poplatky,
  - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
  - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
  - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.**

## Čl. 8

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

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech. Jestliže osoba, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) je zároveň členem společenství, je oprávněna započíst svoji pohledávku vzniklou z titulu odměny za správu domu a pozemku na povinnost platit příspěvek na správu domu a pozemku.**
- 2) O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 60% většinou hlasů všech členů.**
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.**
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a zároveň výše zálohy na služby platná v období předcházejícího kalendářního roku.**
- 5) Společenství zajišťuje zejména tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz a likvidace komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane poskytovat.**
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.**
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:**
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,**



**b)** provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, podle poměru stanoveného v čl. 8 odst. 1,

**c)** dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění vlastníků jinak.

**8)** Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

**9)** Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu v intervalu do dvou měsíců upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení.

## **Část V.**

### **Orgány společenství**

#### **Čl. 9**

### **Společná ustanovení**

**1)** Orgány společenství jsou:

**a)** shromáždění,

**b)** výbor společenství,

**2)** Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

**3)** Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je již členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

**4)** Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

**5)** Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Na usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 9) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 10) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 11) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 12) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 13) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 14) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

## Čl. 10

### Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tyto členové společenství shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na oznámenou

doručovací adresu. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku všem spoluvlastníkům. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.

**4)** Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

**5)** Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.

K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže tyto stanovy nebo zákon určí jinak.

K přijetí rozhodnutí:

- dle článku 11 písm. a), b), g) a dle písm. h) první odrážka.,

- o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství,

- o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech,

- o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody)

se vyžaduje souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  většiny hlasů všech členů.

K přijetí rozhodnutí dle článku 11 písm. c), dle písm. h) druhá odrážka a dle odst. i) se vyžaduje souhlas alespoň  $\frac{2}{3}$  většiny hlasů přítomných členů.

**6)** Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

**7)** Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky jednotky může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce oznámený společenství v souladu s těmito stanovami.

**8)** Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění.

**9)** Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

**10)** Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

**11)** Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu skrutátora, zapisovatele a ověřovatele zápisu.

**12)** Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně.

**13)** Z jednání shromáždění se pořizuje zápis. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru společenství.

**14)** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout

soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství za podmínek občanského zákoníku.

## Čl. 11

### Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a)** změna stanov,
- b)** změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c)** volba a odvolávání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn a schvalování smlouvy o výkonu funkce, je-li uzavírána,
- d)** schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e)** schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f)** schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g)** rozhodování o
  - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; - změně účelu užívání domu nebo jednotky;
  - změně podlahové plochy jednotky;
  - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - změně podílu na společných částech;
- h)** udělování předchozího souhlasu

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, s výjimkou pronájmu společných prostor do částky 20 000,-Kč měsíčně o nichž je oprávněn rozhodnout samostatně statutární orgán;

- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;

i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou;

j) přijímání vnitřních směrnic SVJ a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. 12

### Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech domu a pozemku nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek je zapotřebí 3/4 většiny hlasů všech členů společenství.

## Čl. 13

### Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný

člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má 5 členů. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit.

## **Část VI.**

### **Společná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 14**

#### **Nebytový prostor**

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

#### **Čl. 15**

#### **Společná ustanovení**

1. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
2. Písemnost určenou vlastníkovvi jednotky lze doručit také prostřednictvím oznámené doručovací adresy (e-mail) nebo vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.

#### **Čl. 16**

#### **Závěrečné ustanovení**

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 22.6.2021