

## STANOVY

### SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMŮ PAVLOVSKÁ A RUZYŇSKÁ

#### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I

##### Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domů a pozemků; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytových domů Pavlovská ul., Praha 6, č.p.585, 586, 587, 588, 589, 590 a 591 a bytových domů Ruzyňská ul., Praha 6, č.p. 582, 583 a 584, na pozemcích parc. č. 26/2, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, v katastrálním území Liboc, jenž jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a za účelem správy shora uvedených pozemků.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.

(4) Společenství vlastníků vzniklo na základě zákona č. 103/2000 Sb. (novela zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů) a v souladu s ním a s usnesením shromáždění vlastníků jednotek domů Pavlovská a Ruzyňská ze dne 14. října 2000.

(5) Společenství vlastníků je právnickou osobou odpovědnou za správu domů a pozemků uvedených v odstavci 2 jakož i dalších pozemků, zařízení a staveb, které funkčně souvisí s provozem a správou domu a užíváním jednotek. Jde zejména zpevněné plochy, dětské hřiště, kotelnu a parkovací stání.

(6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

(8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

##### Čl. II

##### Název a sídlo

(1) Název zní: **Společenství vlastníků jednotek domů Pavlovská a Ruzyňská**

(2) Sídlem je: Praha 6, Ruzyňská 583/59, PSČ 16200.

#### ČÁST DRUHÁ

## **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **ČI. III**

#### **Obecné vymezení správy 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

### **ČI. IV**

#### **Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
2. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
3. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
4. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.

### **ČI. V**

#### **Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
5. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
6. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

### **ČI. VI**

## **Oprávnění sjednávat smlouvy**

**(1)** Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
2. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
3. pojištění domu,
4. nájmu společných částí domu, a
5. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

**(2)** Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## **Čl. VII**

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

**(1)** V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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:

1. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
2. cenu za služby poskytované správcem,
3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
4. povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
5. 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,
6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
7. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
8. další náležitosti stanovené shromážděním.

**(3)** Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.

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

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

##### Čl. VIII

###### Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
  1. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  2. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

##### Čl. IX.

###### Seznam členů společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
  1. jméno a příjmení,
  2. datum narození,
  3. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
  4. kontaktní údaje – vždy telefonní kontakt, nepovinně emailová adresa a doručovací adresa,
  5. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  6. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. Vlastník bytu je povinen ohlásit nabytí jednotky.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na náklady člena potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

##### Čl. X

###### Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
  1. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  2. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se

- podílet na rozhodování shromáždění,
3. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  4. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti. Orgány společenství jsou povinny na podnět reagovat ve lhůtě 30 kalendářních dnů, v případě, že není možné podnět uzavřít v této lhůtě, prodlužuje se lhůta na 90 kalendářních dnů. Člen je oprávněn účastnit se jednání orgánů, které budou projednávat jeho podnět, a může vkládat připomínky do zápisu jednání týkající se podnětu.
  5. 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, a splatnost případných nedoplatků je nejpozději do dvou měsíců od vystavení vyúčtování.
  6. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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,
  7. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy domu nebo pozemku,
  8. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

**(2)** V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnost spojené se správou domu. Výbor zpravidla postupuje tak, že na základě žádosti člena společenství připraví požadované dokumenty, do kterých vlastník následně nahlédne, případně si pořídí na vlastní náklady kopie v sídle společenství (kancelář společenství). 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 vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost

1. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
2. řídit se pravidly pro správu domu 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 bytu,
3. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
4. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
5. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
6. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
8. na vyžádání v odůvodněných případech předat výboru projektovou dokumentaci nebo umožnit vstup do bytu tak, jak je popsáno v článku IV, odstavec 1, bod 4.

**(4)** Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části (například zásahem do statiky budovy).

**(5)** Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

**(6)** Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

**(7)** Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

**(8)** Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

**(9)** Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně údajů uvedených v čl. IX, odst. 1 bodech 1 až 5., společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

**(10)** Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

**(11)** Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce jednotky.

**(12)** Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

## **Čl. XI**

### **Spoluvlastnictví jednotky**

**(1)** Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

**(2)** Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

**(3)** Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **Čl. XII**

### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

**(1)** Členství ve společenství vlastníků zaniká:

1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
2. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
3. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
5. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

**(2)** Společné členství ve společenství vlastníků 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 ČTVRTÁ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

## **Čl. XIII**

### **Společná ustanovení**

**(1)** Orgány společenství vlastníků jsou:

1. shromáždění,
2. výbor,

### 3. dozorčí rada

## Čl. XIV

### Shromáždění

**(1)** Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

**(2)** Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být program zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

**(3)** Shromáždění se svolává formou písemné pozvánky s uvedením místa, termínu a hlavních bodů programu. Pozvánka je umístěna minimálně 15 dní před datem konání na informační tabuli ve všech domech, popř. jsou členové pozváni osobně. Na žádost člena může být na jeho náklady zaslána pozvánka poštou popř. jiným vhodným způsobem. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se programu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

**(4)** Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

**(5)** Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

**(6)** Do působnosti shromáždění patří:

1. změna stanov,
2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
3. volba a odvolávání členů výboru a dozorčí rady a rozhodování o výši jejich odměn,
4. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků a zprávy o správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
5. rozhodování
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - o změně podlahové plochy bytu,
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o změně podílu na společných částech,
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 11 stanov,
6. udělování předchozího souhlasu,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 11 stanov,
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
7. určení osoby, která má zajišťovat veškeré nebo některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, viz článek VII; současně má v kompetenci změnit nebo

upravit rozhodnutí výboru týkající se určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, což je oprávnění výboru definované v článku XVI, odstavec 9, bod 11,

8. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**(7)** Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

1. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
2. Tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků jednotek společenství nebo nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
  - změně stanov,
  - způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
  - volbě členů statutárních orgánů společenství,
  - opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení článku XVI, odstavce 11,
  - o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech
3. Při hlasování o změně velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

**(8)** Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho program ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě stanoví postup pro tajné hlasování. Po hlasování uvede předseda výsledek hlasování. Záležitost, která nebyla zařazena na program zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

**9)** Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

1. kdo zasedání svolal
2. jak, kdy se konalo,
3. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
4. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
5. plné znění přijatých usnesení,
6. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných, resp. nesouhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
7. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány v sídle společenství vlastníků. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zaslány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

**(10)** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

**(11)** Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.



## Čl. XV

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:

1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu článku XIV odst. 7, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

(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. Originály podepsaných listin musejí být uschovány v sídle společenství vlastníků a tam jsou k dispozici k nahlížení členům společenství vlastníků.

(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 v případě souhlasu tří čtvrtin 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. XVI

### Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je desetičlenný.

(3) Funkční období členů výboru činí tři roky a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a dva místopředsedy volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(4) Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které 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.

(5) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí a zároveň nejméně šestkrát za kalendářní rok. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. V případě rovnosti hlasů při hlasování výboru má rozhodující slovo předsedy. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamenaná se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru se zveřejňují na informačních tabulích společenství, na internetu na doméně [www.svjruzyne.cz](http://www.svjruzyne.cz) nebo jiným vhodným způsobem a jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov.

(6) Jednání výboru jsou oprávněni účastnit se též členové dozorčí rady, bez práva hlasovat s tím, že předseda dozorčí rady či jím pověřený člen dozorčí rady je oprávněn požadovat informace o jednání a závěrech výboru a žádat v této souvislosti příslušná vysvětlení.

**(7)** Výbor je povinen se ve své činnosti řídit usneseními shromáždění, přijímat a posuzovat podněty od členů společenství a operativně řešit potřeby a zájmy společenství při dodržování požadavku maximální efektivity jednání. Pokud vznikne nezbytná potřeba rozhodnout v závažné a neodkladné věci, nad rámec kompetence výboru, kdy nečinnost by mohla mít za následek poškození majetku nebo zájmu členů společenství, jedná výbor dle svého rozhodnutí, avšak poté ihned svolá shromáždění, na kterém tento postup vysvětlí a zdůvodní a požádá o dodatečné schválení.

**(8)** Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru. Je-li zaměstnancem samotný předseda výboru, je pověřen právním jednáním místopředseda výboru.

**(9)** Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

1. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků 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,
2. rozhoduje o pojištění domu,
3. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
4. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
5. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
6. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
7. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
8. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
10. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
11. má v kompetenci určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. Rozhodnutí výboru v rámci této kompetence může změnit nebo zrušit shromáždění vlastníků.

**(10)** Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

1. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
2. 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,
3. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
4. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
5. 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)** V působnosti výboru je dále rozhodování:

1. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 500 000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
2. předseda výboru má právo rozhodovat bez předchozího projednání výborem o výdajích do souhrnné částky 20 000 Kč ročně, resp. předseda společně alespoň s jedním místopředsedou do souhrnné částky 50 000 Kč ročně. O uskutečnění dalších výdajů zahrnutých v souhrnných částkách schváleného rozpočtu rozhoduje výbor.
3. o výdajích v částce nad 100 000 Kč v jednotlivém případě je třeba rozhodovat na základě výběrového řízení, to jest nejméně třech nabídek, přičemž se zvažuje cena, předpokládaná kvalita, spolehlivost plnění a další vhodná kritéria. Při výdajích nad 500 000 Kč v jednotlivém případě je nutné, aby výbor podmínky dodavatele nechal předem schválit shromážděním. Schválení realizace výdaje shromážděním je nutné i tehdy, pokud výdaj nad 100 000 Kč v jednotlivém případě není vůbec zahrnut v rozpočtu společenství nebo výdaj plánovanou částku převyšuje o více než 20

procent, to neplatí v případě opravy způsobené havárií na společných částech.

**(12)** Členství ve výboru končí:

1. uplynutím funkčního období,
2. odvoláním z funkce,
3. odstoupením z funkce,
4. ztrátou způsobilosti být členem výboru
5. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

**(13)** Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

**(14)** Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

**(15)** Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 OZ určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

## ČI. XVII

### Dozorčí rada společenství vlastníků

**(1)** Dozorčí rada je kontrolním orgánem společenství; má 3 členy. Dozorčí rada je oprávněna a povinna zajišťovat zejména kontrolu hospodaření společenství. Za tím účelem je oprávněna zejména:

1. dohlížet na činnost výboru a být jím průběžně informována o všech podstatných záležitostech týkajících se společenství,
2. nahlížet do evidence, účetnictví a dalších dokumentů týkajících se činnosti společenství,
3. kontrolovat roční účetní závěrku a nakládání se svěřenými a vlastními prostředky společenství,
4. svolat shromáždění, vyžaduje-li to naléhavý zájem společenství
5. a je povinna podávat shromáždění zprávu o své kontrolní činnosti.

**(2)** Souběžné členství v dozorčí radě a ve výboru společenství je neslučitelné. Funkční období členů dozorčí rady je tříleté.

**(3)** Za dozorčí radu jedná navenek její předseda, kterého rada volí z řad svých členů. Pokud žádný z členů dozorčí rady nedosáhne podpory alespoň dvou členů (včetně svého hlasu), stává se předsedou ten, který je zástupcem domu s nejvyšší vahou hlasů.

**(4)** Předseda svolává radu dle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Vypracovává návrh plánu činnosti, pověřuje členy rady konkrétními úkoly a koordinuje činnost dozorčí rady.

**(5)** O jednání dozorčí rady je pořizován zápis, který je zveřejněn na informačních tabulích společenství nebo jiným vhodným způsobem, jedno vyhotovení předkládá dozorčí rada výboru společenství.

**(6)** Dozorčí rada si může vymínit účast člena dozorčí rady na jednáních zásadní důležitosti s třetími osobami a členové dozorčí rady se mohou za podmínek čl. XVI odst. 6 účastnit jednání výboru. Z tohoto důvodu má právo být o těchto akcích v přiměřeném předstihu informován.

**(7)** Pokud není uvedeno jinak, platí pro dozorčí radu všechna pravidla stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.

## ČÁST PÁTÁ

### PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

## ČI. XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

## Čl. XIX

### Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
- (2) Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
- (3) Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
- (4) Člen společenství není oprávněn ve společných částech umístit či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
- (5) Poruší-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
- (6) Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.
- (7) Stanovení dalších pravidel pro užívání společných částí domu včetně pronájmu je v pravomoci vlastníků v jednotlivých domech (to jest v jednotlivých vchodech). Pro stanovení pravidel je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků v domě. Pro jednotlivé hlasy v domě platí analogicky ustanovení stanov upravující hlasování společenství. Pro hlasování je možné využít hlasování per rollam.
- (8) Parkovací stání nejsou příslušenstvím bytové jednotky a jsou přidělovány vlastníkům na základě pravidel stanovených shromážděním.

## ČÁST ŠESTÁ

### 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. XX

### Obecné zásady hospodaření a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků.
- (2) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
- (3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. Platí zásada, že před využitím právních řešení se v případě jakýchkoliv sporů nejdříve přistupuje k jednání dotčených stran.
- (4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
- (5) Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané výdaje na správu domu a pozemku a na služby a

výše příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby. Pravidlem pro tvorbu rozpočtu společenství je pokrytí předpokládaných výdajů schválenou výší příspěvků vedle vytváření dlouhodobých kumulovaných příspěvků, nerozhodne-li shromáždění jinak. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Jmenovitě je třeba uvést výdajové položky u akcí většího rozsahu, tj. s předpokládanou cenou nad 100 tis. Kč v jednotlivém případě. Není-li na následující rozpočtové období výše příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby schválena, postupuje společenství podle výše příspěvků a záloh platných pro předchozí rozpočtové období, a to i opakovaně. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 25. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.

**(6)** Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

**(7)** Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu výborem na bankovní účet společenství ve formě měsíčních plateb. Výše záloh jednotlivých vlastníků je stanovena v evidenčním listu měsíčních plateb, který vyhotovuje výbor. Tyto měsíční platby musí být poukázány tak, aby byly připsány na účet společenství do 20. dne měsíce, který předchází měsíci, za který je platba prováděna. V případě opožděné platby může být vlastníkově účtován úrok a penále z prodlení podle právních předpisů.

**(8)** Z prostředků poukazovaných členy společenství se:

a) hradí výdaje související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen služby).

b) vytváří zdroj oprav (dále také ZO) a provozní zdroj (dále také PZ), které slouží k úhradě výdajů na správu domu.

Pokud člen poukáže na účet společenství pouze část předepsané úhrady, považuje se platba za provedenou v tomto pořadí 1) služby, 2) ZO, 3) PZ.

**(9)** Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.

**(10)** Hospodářským rokem společenství je období od 1.6. do 31.5. následujícího roku a jedná se také o zúčtovací období.

**(11)** Pokud v souladu s rozpočtem a aktuálním výhledem časového rozvržení výdajů a příjmů dochází k akumulaci dočasně volných peněžních prostředků na běžném účtu, je výbor oprávněn převést dočasně volné prostředky na výhodněji úročený spořicí nebo termínovaný účet. Tyto transakce nesmějí ohrozit schopnost společenství plnit jeho závazky. Cizoměnové konverze, investice na peněžním nebo akciovém trhu jsou nepřipustné.

**(12)** Výkon správy zabezpečuje společenství svým statutárním orgánem přímo, příp. částečně nebo zcela na základě smluvního vztahu prostřednictvím jiného nebo jiných subjektů, je-li to stanoveno nebo o tom rozhodnuto podle čl. VII odst. 1 nebo čl. XVI odst. 9, bod 11. Rozhodnutí o tom, že výkon vlastní správy budou vykonávat plně nebo zčásti členové výboru, je podmíněno splněním nutných kvalifikačních předpokladů.

## **Čl. XXI**

### **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)** Příspěvky na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech kromě těchto vyjmenovaných příspěvků:

- příspěvek na provoz a údržbu výtahů se rozvrhnou podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov (mimo osob bydlících v přízemí a v 1. patře)

- příspěvek za parkovací stání – dle počtu přidělených parkovacích stání

**(3)** Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

- (4)** Z prostředků ZO jsou kryty všechny druhy výdajů na opravy a revize, pokud tyto nejsou výslovně hrazeny v rámci služeb.
- (5)** PZ je čerpán v souvislosti se zabezpečením operativních potřeb společenství, tzn. zejména v následujících případech: vedení účetnictví, pojistné, právní služby, soudní poplatky, bankovní poplatky, sankční platby, poštovné, dopravné a další služby. Dále jsou z tohoto zdroje vypláceny schválené nutné výdaje a odměny členům orgánů společenství či případně dalším členům společenství a hrazeny daně dle obecně závazných předpisů. Uhrazené úroky z prodlení účtované společenstvím, uhrazené soudní výlohy, popř. další obdobné přijaté úhrady jsou příjmem PZ.
- (6)** Nejsou-li v souladu zůstatky ZO a PZ se strukturou již uskutečněných nebo předpokládaných výdajů, lze provést přesun mezi ZO a PZ v potřebném rozsahu.
- (7)** Pokud nastane nutná potřeba výdajů, které nejsou v souhrnu kryty zdroji společenství, rozhodne shromáždění z podnětu výboru o výši, termínu a způsobu provedení mimořádné platby.
- (8)** Příjmem ZO jsou také uhrazené poplatky za přidělené parkovací stání. O jejich výši rozhoduje shromáždění.
- (9)** Nerozhodne-li shromáždění jinak, jednotlivým domům je měsíčně přidělována k použití částka (dále Zdroj domu- ZD) ve výši 15% z měsíčních příspěvků domu do ZO. Do rozpočítávaných příspěvků se nepočítají platby za parkovací stání. Částka je zvýšena o čistý příjem z případného pronájmu majetku ve spoluvlastnictví v domě. ZD se sleduje v účetní popř. operativní evidenci, není však veden na samostatném bankovním účtu. Z prostředků ZD jsou kryty opravy a údržba vnitřních prostor jednotlivých domů (včetně vchodových dveří) a zařízení jednotlivých domů včetně jeho výměny, pokud jsou majetkem ve spoluvlastnictví. O čerpání prostředků ZD rozhoduje v neodkladných případech (např. oprava vchodových dveří nebo světelných čidel) výbor, jinak rozhoduje schůze vlastníků domu.
- (10)** Pokud je potřeba jednotlivého domu na financování stanovených účelů vyšší než činí zůstatek ZD, je nutno, aby její vlastníci jednotek v domě provedli mimořádnou úhradu na účet společenství a dohodli s výborem náležitosti platby. Pokud by se jednalo o havarijní situaci, lze takovou opravu uskutečnit na vrub ZO a v nejbližších termínech se příslušně sníží příděl ze ZO do ZD.

## **Čl. XXII**

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

- (1)** Otázky související s poskytováním služeb 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, údržba zeleně 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 výbor nebo 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:
1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
  2. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  3. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  4. spotřeba elektrické energie ve společných prostorách v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.
  5. platba za úklid a údržbu venkovní zeleně – podle m<sup>2</sup> bytové plochy
  6. příspěvek na odměnu správci – dle počtu vlastněných bytových jednotek
- (6)** V souladu s čl. X odst. 1 bodem 5. 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, a splatnost případných nedoplatků je nejpozději do dvou měsíců od vystavení vyúčtování.

## **Čl. XXIII**

### **Pravidla pro odměňování členů orgánů společenství**

**(1)** Za činnost v orgánech společenství a další práci pro společenství náleží osobám ve smyslu těchto stanov úhrada dokladovaných nutných a účelně vynaložených výdajů.

**(2)** K provedení takové činnosti je nutný souhlas příslušného orgánu společenství, pokud tato nevyplývá pro dotyčného přímo z vnitřních předpisů společenství. K proplacení úhrady nutných a účelně vynaložených výdajů je třeba, aby schvalující orgán schválil i předložený přehled hodin s uvedením termínu a druhu práce.

**(3)** Nerozhodne-li shromáždění jinak, za tuto práci přísluší paušální odměna odstupňovaná dle náročnosti prováděné činnosti takto:

1. jednoduché činnosti bez nároku na speciální znalosti a dovednosti (např. zakládání dokumentace, distribuce materiálů, odesílání korespondence, jednoduché úkony manuálního charakteru apod.) 100,- Kč/hod.
2. složitější činnosti s nárokem na odborné znalosti a dovednosti (příprava vnitřních předpisů, kontrolní činnost, náročnější opravy, jednání jménem společenství apod.) 200,- Kč/hod.

**(4)** Nerozhodne-li shromáždění jinak, za práci ve výboru a dozorčí radě přísluší následující minimální odměna:

1. Předseda výboru – 1500,- Kč/ měsíc
2. Místopředsedové výboru – 1000,- Kč/ měsíc
3. Člen výboru – 500,- Kč/ měsíc
4. Členství ve výběrové komisi – 1.000,-Kč/ akci
5. Předseda dozorčí rady – 750,- Kč/ měsíc
6. Členové dozorčí rady – 500,- Kč/ měsíc

**(5)** Navrhuje-li odměnu podle odst. 3 svému členu výbor, je její výplata podmíněna souhlasným projednáním v dozorčí radě. Navrhuje-li odměnu podle odst. 3 svému členu dozorčí rada, je její výplata podmíněna souhlasným projednáním ve výboru.

**(6)** Odměna podléhá zdanění dle příslušných zákonných předpisů.

**(7)** Za dobu strávenou na schůzích orgánů společenství odměna nepřisluší.

## **ČÁST SEDMÁ**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**(1)** Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 9.12.2015

**(2)** Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

**(3)** Zrušují se:

1. Stanovy Společenství vlastníků jednotek domů Pavlovská a Ruzyňská platné od 6.3.2006,
2. Organizační řád Společenství vlastníků jednotek domů Pavlovská a Ruzyňská platné od 6.3.2006.