

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU JABLONECKÁ 698-711

ŘÍJEN 2022

## Článek 1

### Obchodní firma a právní forma

- 1.1 Obchodní firma společenství je: Společenství vlastníků jednotek domu Jablonecká 698-711, Prosek.
- 1.2 Právní forma: Společenství vlastníků jednotek.
- 1.3 Sídlo společenství je: Praha 9, Jablonecká 704/22.

## Článek 2

### Vznik společenství

- 2.1 Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla dne 30.10.2002 na základě zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, za účelem zajišťování správy domu a pozemku, a která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu č.p. 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 (dále také jen „dům“) stojícího na pozemku p.č. 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277 (dále také jen „pozemek“), vše v katastrálním území Prosek, obec Praha, zapsáno na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „dům a pozemek“).
- 2.2 Společenství vzniklo na dobu neurčitou.
- 2.3 Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2.4 Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2.5 Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2.6 K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, nebo se zaváže podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, se nepřihlíží.

## Článek 3

### Předmět činnosti

- 3.1 Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku, způsobem stanoveným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „Občanský zákoník“ či „OZ“) a zabezpečení dalších činností spojených s provozem domu a pozemku, jak je blíže uvedeno v čl. 4 těchto Stanov.

## Článek 4

### Správa domu a poskytování služeb

- 4.1 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, úpravě nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, 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.
- 4.2 Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 4.3 Správou domu a pozemku se rozumí zejména:
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně společných částí technických sítí a zařízení, a to tak, aby společné části domu a technická zařízení byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě, včetně úklidu společných prostor, pozemku a chodníku;

- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby;
- c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy;
- d) zajišťování revizí a oprav technických zařízení, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody, hromosvodů, vzduchotechniky a výtahů, společných částí technických sítí, a to tak, aby byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě; případně dalších činností;
- e) zajišťování provozu ústředního vytápění a zajišťování revizí a oprav ve spolupráci s odbornou firmou;
- f) zajišťování technických prohlídek a čištění technických prostor výtahů;
- g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí orgánů společenství vybírány;
- i) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
- j) vybírání nedoplatků vyplývajících z ročního vyúčtování;
- k) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na příspěvky dle písm. i) a h);
- l) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku;
- m) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku;
- n) zřízení účtů u bank, s ohledem na výši pojištění vkladů;
- o) hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřenými společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem domu a pozemku a peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby a s dalšími peněžními prostředky, které jsou z rozhodnutí orgánů společenství vybírány;
- p) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek a příspěvků na náklady spojené se správou domu kromě dlouhodobé zálohy;
- q) vedení účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období;
- r) pojištění domu;
- s) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zákona či dalších právních předpisů;
- t) zpracování osobních údajů členů a zaměstnanců společenství.

#### 4.4 Pro vlastníky jednotek zajišťuje následující poskytování služeb:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a společných částí domu s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů);
- b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c) dodávky studené vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky;
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla pro jednotlivé jednotky;
- e) zajištění odvozu domovního odpadu, provozu výtahů, osvětlení společných prostor a úklidu společných prostor v domě;
- f) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů, zejm. pak ze zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty);
- g) a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

4.5 Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností.

4.6 Společenství vykonává správu domu přímo, ale je oprávněno uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu. Může se jednat například o zajišťování následujících činností:

- a) provozní správa: zajišťování úklidu, evidence vlastníků a nájemníků, činnost domovníka a běžný styk s vlastníky;
  - b) ekonomická správa: ekonomická agenda, vedení účetnictví, mzdová agenda;
  - c) stavebně-technická: vedení technické evidence domu, technické prohlídky, revize, běžné opravy, údržba a havarijní služba;
  - d) právní pomoc: nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, součinnost při vymáhání nedoplatků.
- 4.7 a pro zajištění některých činností správy domu může pověřit externí osobu (správce). Určení osoby a rozhodnutí o její změně schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy s touto osobou nemůže být dotčena výlučná rozhodovací pravomoc a odpovědnost orgánů společenství.
- 4.8 Smlouva se správcem nebo s osobou vykonávající část správy dle odst. 4.7 obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat a stanovení výše jeho odměny;
  - b) popis mechanismu, jakým společenství hospodáří s příspěvkem na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, stanovení součinnosti správce a o způsobu a termínech pro předávání informací a dokumentů;
  - c) povinnost správce předkládat jim připravené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků pověřen k jejich sjednávání;
  - d) 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;
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, uzavřít účetnictví a předat účetní závěrku;
  - f) vymezení odpovědnosti správce a zajištění práva kontroly orgány společenství,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním;
  - h) smlouvu bude uzavřena jako smlouvu příkazní, s tříměsíční výpovědní lhůtou bez sankcí a nebude obsahovat zmocnění správce k podpisovému právu za členy výboru.
- 4.9 Pro účely správy domu a pozemku je společenství jakožto osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku;
  - b) 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;
  - c) pojištění domu;
  - d) nájmu společných částí domu;
  - e) nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství;
  - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.
- 4.10 Společenství jakožto osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Článek 5

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 5.1 Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 5.2 Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu jsou principy 3E, které v sobě zahrnují hospodárnost, efektivnost a účelnost. Při sestavování rozpočtu se dbá na zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích. V úvahu je také třeba vzít vytvoření dostatečné finanční rezervy pro řešení případných havarijních situací a jejich předcházení.
- 5.3 V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících se správou domu a pozemku se členěním dle Metodiky stanovení a rozúčtování měsíčních záloh (čl. 20.1), kromě nákladů na opravy,

údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

- 5.4 Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- 5.5 Stanoví se plán oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí pro delší časový horizont.

## Článek 6

### Hospodaření společenství

- 6.1 Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a zálohově na úhradu za služby jakož i další prostředky získané v rámci činnosti společenství.
- 6.2 Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.3 Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu většiny členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštního právního předpisu.
- 6.4 V případě rozhodnutí shromáždění vlastníků lze případný zisk z pronájmu části společných prostor v souladu s platnými předpisy převést do fondu oprav (dlouhodobě přijaté zálohy).
- 6.5 Při provádění plateb se preferuje bezhotovostní platební styk. Platby a příkazy vždy autorizují alespoň dva členové výboru.
- 6.6 Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## Článek 7

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

- 7.1 Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku a na služby spojené s užíváním jednotky platí členové příspěvky formou měsíčních záloh na účet společenství, a to:
  - a) **na dlouhodobou zálohu na opravy, rekonstrukce a modernizace částku na m<sup>2</sup> bytové jednotky dle usnesení shromáždění;**
  - b) **na náklady na vlastní správu domu stejnou částku za každou jednotku, v členění dle Metodiky stanovení a rozúčtování měsíčních záloh (čl. 20);**
  - c) **na náklady na ostatní správu domu částku v poměru odpovídajícím velikosti podílu na společných částech, v členění dle Metodiky stanovení a rozúčtování měsíčních záloh (čl. 20);**
  - d) **na služby spojené s užíváním jednotky v členění dle čl. 20.**
- 7.2 O mimořádném příspěvku na dlouhodobou zálohu mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů členů společenství přítomných na usnášeníschopném shromáždění.
- 7.3 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. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 7.4 Pokud není pro následující kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 7.5 Společenství zajišťuje také tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 7.6 Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. 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 daný kalendářní rok.

- 7.7 Náklady na služby se na vlastníky jednotek – rozúčtují dle Zásady pro rozúčtování nákladů na správu domu a na služby poskytované s užíváním jednotek, dle **Metodiky stanovení a rozúčtování měsíčních záloh (čl. 20)**.
- 7.8 Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitek. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

## Článek 8

### Pravidla užívání společných částí domu

- 8.1 Společné části domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků jednotek. Vchody, chodby, schodiště a jiné společné prostory musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům jednotek v domě.
- 8.2 K požárním hydrantům, hasicím přístrojům, hlavním uzávěrům medií a jiným podobným zařízením musí být vždy zajištěn přístup.
- 8.3 Ve všech společných částech domu a sklepech musí být z protipožárního hlediska zabezpečena zachována dostačující průchodnost únikových cest. Na podlaže těchto únikových cest nesmí být ani krátkodobě žádná překážka (např. květiny, stavební materiál atp.).
- 8.4 Odloženou věc, která brání průchodnosti, je její vlastník povinen na pokyn výboru nebo pověřené osoby ve lhůtě jimi stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit společenství na účet vlastníka věci, když jej na tuto možnost upozornilo.
- 8.5 Ve veškerých společných prostorech domu je zakázáno kouřit, užívat otevřeného ohně a vytvářet hluk.
- 8.6 V komůrkách a ve všech společných prostorech domu je zakázáno skladovat hořlavé a výbušné látky.
- 8.7 Ve všech společných prostorách domu a sklepech je zakázáno umísťovat nebo skladovat nebezpečný odpad a motorová vozidla.
- 8.8 Větrání bytů do vnitřních prostorů domu je zakázáno.
- 8.9 Vyhazování nedopalků, odpadků a vylévání vody z oken a lodžii se zakazuje. Rovněž se zakazuje čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu.
- 8.10 Květiny, jiné rostliny a předměty v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu a stékání vody po fasádě domu.
- 8.11 Odkládání odpadků (i krátkodobé) ve společných prostorách domu (zejména na chodbách) je z hygienických důvodů zakázáno. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Je zakázáno odkládat odpad mimo tyto nádoby.
- 8.12 Je zakázáno ukládat nadměrný odpad (např. koberce, matrace aj.) u kontejnerů na odpad, ve venkovních prostorách a společných prostorách objektu. Nadměrný odpad jsou vlastníci jednotek a uživatelé bytů povinni odvézt do sběrného dvora nebo zlikvidovat jiným legálním k tomu určeným způsobem.
- 8.13 Všichni vlastníci jednotek a uživatelé bytů jsou povinni zavírat uzavíratelné společné části domu vč. vchodových dveří.
- 8.14 Jakékoli informační a propagační zařízení, např. firemní či reklamní tabule, je možno umístit na dům jen se souhlasem výboru společenství a při dodržení právních předpisů, které se k umístění vztahují.
- 8.15 Vlastníci jednotek a uživatelé bytů v domě jsou odpovědní za svá zvířata chovaná v bytě a odpovídají za škody, které zvířata způsobí v domě nebo jeho obyvatelům a návštěvníkům. Pokud uživatel hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních obyvatelů, je tuto skutečnost povinen neprodleně oznámit písemně výboru společenství a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti obyvatelů ostatních bytů. Dále jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v bytě neomezovala ostatní uživatele v domě v užívání společných prostor v domě. Případné znečištění společných částí v domě zvířaty jsou jejich majitelé ihned povinni odstranit na vlastní náklad.

- 8.16 Vlastníci jednotek a uživatelé bytů při rekonstrukci jednotky nebo obdobné činnosti, nesmí výtahem, bez povolení statutárního orgánu společenství, přepravovat stavební materiál ani stavební odpad, používat společné prostory k přípravě stavebních směsí.
- 8.17 Vlastníci jednotek musí dbát na správné označení poštovní schránky a zvonku jménem svým a/nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.

## **Článek 9**

### **Změny prohlášení vlastníka budovy**

- 9.1 Vlastníci jednotek v domě mohou svým rozhodnutím změnit prohlášení vlastníka budovy (dále také jen „prohlášení“). Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek, v takovém případě je potřeba souhlasu všech vlastníků jednotek v domě.
- 9.2 Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:
- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky;
  - b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
  - c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

## **Článek 10**

### **Orgány společenství**

- 10.1 Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění");
  - b) výbor společenství jenž je statutárním orgánem společenství (dále jen "výbor");
  - c) kontrolní komise.
- 10.2 Členy výboru a členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Členem voleného orgánu, tj. členem výboru, členem kontrolní komise či fyzickou osobou zastupující právnickou osobu zvolenou do funkce člena výboru, předsedy společenství či člena kontrolní komise se může stát jen:
- a) osoba starší 18 let, plně způsobilá k právním úkonům, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání;
  - b) ten, jehož příbuzný či osoba blízká není zvolena do voleného orgánu společenství;
  - c) ten, kdo nebyl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestní čin;
  - d) ten, kdo nevykonával za poslední tři (3) roky funkci statutárního orgánu, člena statutárního orgánu nebo jiného orgánu právnické osoby, jejíž úpadek byl osvědčen, zejména na jejíž majetek byl prohlášen konkurz nebo insolvenční návrh proti takové právnické osobě byl zamítnut pro nedostatek majetku a ten, proti němuž nebylo vedeno řízení podle § 63 až 65 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK) a není u něj dána jiná překážka výkonu funkce;
  - e) vlastník bytové jednotky ve společenství nebo nevlastník, který splňuje uvedené požadavky:
    - i) nevlastník bytové jednotky jako kandidát pro volbu člena výboru je volen pro jedno volební období, (možnost volby nevlastníka do Kontrolní komise se nepřipouští),
    - ii) členem výboru může být maximálně jeden nevlastník, kandidát musí být ve vztahu k vlastníku jednotky, za vztah se považuje příbuzenství v linii přímé, manželství, v případě nesezdaných párů pouze mají-li spolu dítě, vztah se dokládá ověřenými kopiemi dokladů, rodných listů, oddacím listem, ev. rodným listem dítěte,
    - iii) kandidát musí prokázat, že disponuje nemovitým majetkem, kterým ručí za případné škody,
    - iv) kandidát předloží ověřenou listinu se zmocněním příslušného vlastníka k výkonu funkce člena Výboru,

- v) výše uvedené doklady musí být předloženy výboru 14 dní před volbou a archivovány budou po celou dobu mandátu,
  - vi) pokud přestane být splňována některá z výše uvedených podmínek během výkonu funkce člena Výboru, resp. během volebního období náhradníka, mandát nevládníka končí,
  - vii) výkon mandátu nevládníka jako člena Výboru je možný toliko v případě alespoň tříčlenného Výboru, není-li tato podmínka splněna, výkon mandátu nevládníka se přerušuje,
  - viii) pro člena Výboru – nevládníka platí práva s výše uvedenými omezeními, povinnosti a odpovědnost jako pro člena Výboru, toto musí být zakotveno uzavřením příkazní smlouvy ještě před nástupem do výkonu funkce. Smlouvu Výbor archivuje po skončení mandátu po dobu 10 let.
- 10.3 Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů orgánů společenství.
- 10.4 Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
- 10.5 Členům orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. V případě, že bude člen orgánu neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců, může mu být odměna snížena, nebo odejmuta. O snížení, nebo odnětí odměny rozhoduje orgán, jehož je členem. O tomto rozhodnutí informuje orgán nejbližší shromáždění vlastníků. V případě, že shromáždění vlastníků toto rozhodnutí neschválí, bude odměna vyplacena za celou dobu jejího krácení, nebo odejmutí.
- 10.6 Člen orgánu může být volen opětovně.
- 10.7 Člen orgánu může být během funkčního období shromážděním kdykoliv odvolán, a to i bez udání důvodů.
- 10.8 Člen orgánu může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen orgánu písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal orgán na vědomí. Pokud se orgán, jehož je odstupující členem, nevyjádří, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení z funkce.
- 10.9 Za člena orgánu, který odstoupil, byl odvolán, nebo v případě úmrtí, nastoupí neprodleně do výkonu funkce náhradník. Kooptace náhradních členů volených orgánů se nepřipouští.
- 10.10 Vztah mezi společenstvím a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o příkazu (§ 2430 a násl. OZ.).
- 10.11 Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, 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.

## **Článek 11**

### **Shromáždění**

- 11.1 Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
- 11.2 Do výlučné pravomoci shromáždění náleží zejména:
- a) schválení nebo změna stanov, změna prohlášení vlastníka;
  - b) volba a odvolání členů volených orgánů včetně volby náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn;
  - c) schválení rozpočtu na další období, účetní závěrky, plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
  - d) schvalování potřebných služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
  - e) rozhodování
    - i) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii) o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 700 000,- Kč včetně DPH,

- iii) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - iv) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - v) o změně podílu na společných částech.
- f) udělování předchozího souhlasu
- i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - ii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - iii) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - iv) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v kalendářním roce částku 25 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi.
- g) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 11.3 Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, a to na náklady společenství. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
- 11.4 O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánka se doručuje vhozením do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě doručovací adresu, bude pozvánka zaslána na adresu trvalého bydliště uvedenou v seznamu členů společenství, v případě uvedení jiné doručovací adresy pak na tuto doručovací adresu. Pozvánku lze také odeslat na soukromou e-mailovou adresu vlastníka, pokud vlastník vyslovil souhlas podle čl.15.6/e) stanov. Za aktuálnost údajů odpovídá vlastník. Pozvánka se současně vyvěsí na domovních vývěskách a na webových stránkách společenství. V případech hodných zvláštního zřetele se doručuje prokazatelně.
- 11.5 Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- 11.6 Shromáždění může rozhodnout o změně pořadí projednávaných bodů a odchýlit se tak od pořadí projednávaných záležitostí dle programu uvedeného v pozvánce.
- 11.7 Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu (více než 50 %) všech hlasů; k přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny (více než 50 %) hlasů vlastníků přítomných na usnášeníschopném zasedání shromáždění, kromě rozhodování o níže uvedených záležitostech, kdy platí, že:**
- a) k přijetí rozhodnutí o schválení nebo o změně stanov podle odst. 11.2, písm. a) a o rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky dle odst. 11.2, písm. c), je zapotřebí **souhlas alespoň třípětinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek;**
  - b) k přijetí rozhodnutí o tom, zda bude zřízeno zástavní právo k jednotkám nebo jiná obdobná jistota sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při úpravě společné části nemovité věci nebo při její obnově, je zapotřebí **souhlas alespoň dvoutřetinové většiny přítomných vlastníků jednotek;**
  - c) k přijetí rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka je zapotřebí **souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek;**
  - d) **souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny přítomných vlastníků jednotek na usnášeníschopném shromáždění je potřeba k přijetí rozhodnutí o:**
    - i) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 25 000 Kč včetně DPH, nebo k jinému nakládání s nimi,
    - iii) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,



- iv) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - v) určení výše mimořádného příspěvku do dlouhodobých záloh dle čl.7.2 stanov.
- e) souhlas 100 % hlasů všech vlastníků jednotek je potřeba k přijetí rozhodnutí o:**
- i) změně účelu užívání stavby,
  - ii) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - iii) mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech,
  - iv) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
- 11.8 Není-li shromáždění způsobilé ani po uplynutí 30 minut od počátku jednání stanoveného na pozvánce, svolá výbor nejpozději do 1 měsíce náhradní shromáždění, které musí mít nezměněný pořad jednání. Náhradní shromáždění se svolává totožným způsobem jako shromáždění řádné. V pozvánce je jasné uvedeno, že se jedná o náhradní shromáždění. Program náhradního shromáždění je totožný s programem původního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- 11.9 Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky a manželé mající jednotku ve společném jmění manželů mají společný hlas.
- 11.10 Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud (NV č. 366/2013).
- 11.11 Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání shromáždění,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) zápisy z jednání shromáždění podepisuje předsedající zasedání shromáždění výboru, nebo člen, který je pověřen řízením shromáždění a zapisovatel,
  - f) zápisy ze shromáždění vlastníků se archivují po celou dobu trvání společenství.
- 11.12 Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří: pozvánka, listina přítomných, zápis o volbě orgánů (pokud jsou voleny) a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 11.13 Zápis z jednání shromáždění se zveřejní vyvěšením na kanceláři SVJ a na webových stránkách SVJ a bude k dispozici v kanceláři SVJ včetně příloh nejpozději do 15 pracovních dnů po shromáždění.

## Článek 12

### Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání (per rollam)

- 12.1 Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- 12.2 Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (dále také jen „Návrh“) podává statutární orgán písemně a doručuje jej vlastníkům jednotek dle odst.11.4. stanov.
- 12.3 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. K platnosti hlasování postačí také zaslání vyjádření podepsaného vlastní rukou, naskenovaného a zaslánoho statutárnímu orgánu prostřednictvím e-mailové pošty.
- 12.4 Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 dnů od doručení Návrhu členu společenství výboru svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že se zdržel hlasování.
- 12.5 Nadpoloviční většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. Počet hlasů jednotlivých členů společenství je určen velikostí spoluvlastnického podílu.
- 12.6 Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek kromě rozhodování o níže uvedených záležitostech, kdy platí, že:**
- a) k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění o schválení nebo o změně stanov podle odst. 11.2, písm. a) a o rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky dle odst. 11.2, písm. c), je zapotřebí **souhlas alespoň třípětinové většiny hlasů ze všech vlastníků jednotek;**

- b) k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění o tom, zda bude zřízeno zástavní právo k jednotkám nebo jiná obdobná jistota sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při úpravě společné části nemovité věci nebo při její obnově, je zapotřebí **souhlas alespoň dvoutřetinové většiny ze všech vlastníků jednotek;**
  - c) **souhlas alespoň tříčtvrtinové většiny ze všech vlastníků jednotek je potřeba k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění o:**
    - i) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 25 000,- Kč včetně DPH, nebo k jinému nakládání s nimi,
    - iii) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - iv) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
    - v) určení výše mimořádného příspěvku do dlouhodobých záloh dle čl.7.2 stanov.
  - d) **souhlas 100 % hlasů všech vlastníků jednotek je potřeba k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění:**
    - i) o změně účelu užívání stavby,
    - ii) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - iii) mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech,
    - iv) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
- 12.7 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 ten, kdo usnesení navrhl.
- 12.8 Doručená vyjádření jednotlivých členů k návrhu na rozhodnutí per rollam společně s podklady včetně oznámení o výsledcích hlasování per rollam archivuje výbor stejně jako zápisy ze zasedání Shromáždění.

## Článek 13

### Výbor

- 13.1 Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je pětičlenný.
- 13.2 Funkční období výboru je pět let a počíná dnem jeho zvolení. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 13.3 Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 13.4 Za výbor jedná navenek předseda výboru, místopředseda, nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou výboru a dalším členem výboru, v nepřítomnosti předsedy místopředsedou a dalším členem výboru.
- 13.5 Výbor je funkční i v období, kdy není plně obsazen. V případě, že počet členů bude menší než tři, je výbor povinen neprodleně svolat shromáždění za účelem doplnění členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě i důvody tohoto nesouhlasu.
- 13.6 Člen výboru je zvolen, hlasují-li pro něj na usnášéníschopném shromáždění vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) přítomných hlasů nebo prostřednictvím rozhodování per rollam vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) všech hlasů.
- 13.7 Pokud kandidoval a bude zvolen větší počet, než je ve výboru volných míst, rozhodne počet získaných hlasů, nadpočetní se stanou, pokud s tím budou souhlasit, náhradníky za člena výboru.
- 13.8 Kandidát na náhradníka za člena výboru je zvolen, hlasují-li pro něj na usnášéníschopném shromáždění vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) přítomných hlasů nebo prostřednictvím rozhodování per rollam vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) všech hlasů. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím výboru.
- 13.9 Uvolní-li se místo člena výboru, postoupí na jeho místo ten náhradník, který získal při volbě největší počet hlasů.
- 13.10 Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby. Jednání Výboru svolává jeho předseda nebo místopředseda. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda,

může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.

#### 13.11 Výbor zejména:

- a) jedná a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění usnesením nevyhradilo;
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání;
- c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby, rozpis plateb oznamuje vlastníkům nejméně 30 dnů předem;
- d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení;
- e) odpovídá za vedení písemností, vedení evidence členství, zápisů ze shromáždění, usnesení apod.;
- f) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb;
- g) zajišťuje přípravu a realizaci všech akcí spojených se správou, údržbou a opravami domu;
- h) je oprávněn kontrolovat provádění stavebních úprav, nebo oprav bytu, pro které je vyžadováno stavební povolení, i těch, pro které stavební povolení vyžadováno není;
- i) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami domu a záloh na služby, a jménem společenství včas vymáhá povinnosti uložené členům společenství;
- j) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena;
- k) vyjadřuje se ke všem žádostem vlastníků o stavební úpravy bytů podléhajícím i nepodléhajícím stavebnímu řízení;
- l) výbor je oprávněn zajištěním účetnictví, popřípadě i dalšími částmi správy domu, pověřit jinou právnickou nebo fyzickou osobu; toto pověření musí být na základě písemné smlouvy, aniž by došlo k omezení účelu, pro nějž společenství vzniklo nebo k omezení jeho práva pravomocí nebo k přenesení rozhodování a konečné odpovědnosti orgánů společenství, tato smlouva musí vymezovat odpovědnost této osoby a zajišťovat právo kontroly této osoby orgány společenství a musí být vypověditelná společenstvím s tříměsíční výpovědní lhůtou bez sankcí, obdobně postupuje i u dalších smluv;
- m) je povinen zajišťovat veškeré úkony spojené se zápisem společenství a jeho změnami do obchodního rejstříku a úkony vůči katastru nemovitostí.

#### 13.12 Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat

- a) datum a místo konání,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování členů výboru,
- d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) zápisy ze schůzí výboru podepisuje předseda výboru, nebo člen, který schůzi řídí a zapisovatel,
- f) zápisy ze schůzí výboru se archivují po dobu 10 let,
- g) zápis z jednání výboru bude vyvěšen/zveřejněn na místech k tomu určených do 10 dnů od konání jednání.

13.13 Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže prokazatelně nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, (např. nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí).

13.14 Výbor může čerpat z dlouhodobých záloh na opravy (fondu oprav) prostředky na opravy, modernizace, rekonstrukce a údržbu až do výše 700 000,-Kč včetně DPH na jednotlivou opravu. Tuto částku lze překročit jen v případě havárie k odstranění hrozícího nebezpečí poškození majetku či zdraví uživatelů bytů a společných prostor.

## Článek 14 Kontrolní komise

- 14.1 Kontrolní komise plní funkci kontrolního orgánu společnosti a ze své činnosti se odpovídá shromáždění, kterému předkládá zprávu o své činnosti za uplynulé období.
- 14.2 Funkční období kontrolní komise je pět let a počíná dnem jejího zvolení. První zasedání kontrolní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy. O způsobu svolávání kontrolní komise platí obdobně odstavce 13.2 a 13.10, platné pro výbor.
- 14.3 Kontrolní komise je tříčlenná a volí ze svých členů předsedu. Za kontrolní komisi jedná navenek předseda, případně písemně pověřený člen kontrolní komise.
- 14.4 Kontrolní komise je funkční i v období, kdy není plně obsazena. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě i důvody tohoto nesouhlasu.
- 14.5 Člen kontrolní komise je zvolen, hlasují-li pro něj na usnášéníschopném shromáždění vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) přítomných hlasů nebo prostřednictvím rozhodování per rollam vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) všech hlasů.
- 14.6 Pokud kandidoval a bude zvolen větší počet, než je v kontrolní komisi volných míst, rozhodne počet získaných hlasů, nadpočetní se stanou, pokud s tím budou souhlasit, náhradníky za člena kontrolní komise.
- 14.7 Kandidát na náhradníka za člena kontrolní komise je zvolen, hlasují-li pro něj na usnášéníschopném shromáždění vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) přítomných hlasů nebo prostřednictvím rozhodování per rollam vlastníci mající nadpoloviční většinu (více než 50 %) všech hlasů. Mandát náhradníka končí společně s funkčním obdobím kontrolní komise.
- 14.8 Uvolní-li se místo člena kontrolní komise, postoupí na jeho místo ten náhradník, který získal při volbě největší počet hlasů.
- 14.9 Kontrolní komise má právo účastnit se podle potřeby a vlastní úvahy jednání všech orgánů společnosti, nahlížet a kontrolovat veškeré doklady společnosti a jeho orgánů, provádět kontrolu hospodaření. K této činnosti si podle potřeby a závažnosti může vyžádat součinnost i externího auditora, právníka či jiného odborníka. O tomto vyžádání je povinen předem informovat výbor společnosti a předložit předpokládanou výši nákladů. Kontrolní komise se schází podle potřeby.
- 14.10 Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů kontrolní komise,
  - d) námítky členů kontrolní komise proti rozhodnutí kontrolní komise, kteří požadují jejich zaprotokolování,
  - e) zápisy ze schůzí kontrolní komise podepisuje předseda kontrolní komise, nebo člen, který schůzi řídí a zapisovatel,
  - f) zápisy ze schůzí kontrolní komise se archivují po dobu 10 let. Zápis z jednání kontrolní komise bude vyvěšen na místech k tomu určených do 10 dnů od konání jednání, zveřejnění na www stránkách zajišťuje výbor do 5ti dnů po předání kopie zápisu.
- 14.11 Kontrolní komise na každém jednání shromáždění předkládá zprávu o své činnosti a návrhy na opatření při zjištěných závadách či nedostatecích v jednání a hospodaření orgánů společnosti, nebo v jednání jednotlivých členů společnosti, které se dotýká činnosti společnosti.
- 14.12 Člen kontrolní komise odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen kontrolní komise zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen kontrolní komise též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím kontrolní komise, z jehož plnění vznikla společnosti škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání kontrolní komise, která přijala předmětné rozhodnutí.

## Článek 15

### Vznik členství, evidence členů společenství

- 15.1 Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotky v domě, a to dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 15.2 Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 15.3 Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
- 15.4 Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 15.5 Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 15.6 Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
  - a) jméno a příjmení,
  - b) číslo domu a bytu člena,
  - c) adresa místa trvalého pobytu,
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá,
  - e) e-mailová adresa a telefonní číslo člena včetně případného výslovného souhlasu s doručováním veškerých písemností ze strany společenství prostřednictvím e-mailové pošty;
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
  - g) u spoluvlastníků jednotek a manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, se uvede i společný zástupce,
  - h) datum narození, číslo jednotky, č. bankovního účtu, jehož prostřednictvím může společenství provádět platby ve prospěch vlastníka jednotky, u společného zástupce uvést jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu a adresu pro doručování, pokud není shodná s adresou místa trvalého pobytu.
- 15.7 Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství v kanceláři SVJ.
- 15.8 Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- 15.9 Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá či jinak přenechá k užívání.

## Článek 16

### Práva a povinnosti člena společenství

- 16.1 Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 16.2 Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.
- 16.3 Člen společenství má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
  - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li člen podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami;

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty na zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- e) obdržet vyúčtování uhrazených měsíčních záloh na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů (služby) a záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na vrácení případných přeplatků;
- f) nahlížet do všech dokladů a podkladů týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 110/2019 Sb., a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu. Nahlížení lze realizovat v kanceláři SVJ v termínu dohodnutém s výborem nebo vyžádáním zaslání elektronických dokumentů na e-mailovou adresu člena společenství.

#### 16.4 Člen společenství je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství;
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, zejména požárními a bezpečnostními, a rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, 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;
- c) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
- d) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, včetně návštěvníků;
- e) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, dále umožnit provádění všech revizí včetně případných oprav v bytě, které jsou ze zákona povinné;
- f) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem;
- g) umožnit bez zbytečného průtahů přístup do jednotky členům výboru, nebo kontrolní komise v případě, že vlastník svojí činností či nečinností vytváří nebezpečí ohrožení majetku ostatních vlastníků a učinit taková opatření, aby k ohrožení majetku nedošlo;
- h) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
- i) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu;
- j) uhradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování v předepsané výši dle stanoveného předpisu záloh a včas, přičemž zaslání upomínky jdou k tíži dlužníka;
- k) dodržovat bezpečnostní a požární předpisy vyplývající z obecně platných předpisů a domovního řádu;
- l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu;
- m) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;

- n) v případě prodlení v placení záloh a příspěvků podle těchto stanov je vlastník povinen platit úroky z prodlení v zákonné výši, a poplatky spojené s doručením upomínek;
  - o) vlastník obývací 10. poschodí je povinen umožnit, případně provést během topného období odvzdušnění topné soustavy, aby nebylo narušeno vytápění bytů v nižších patrech.
- 16.5 Úpravy, jimiž se mění podstatně vzhled domu a vnitřní uspořádání domu a zároveň tím i velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společnosti provádět jen se souhlasem všech členů společnosti a na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společnosti. Těmito úpravami se rozumí:
- a) nástavba, dostavba nebo snížení domu,
  - b) všechny zásahy do nosné konstrukce domu,
  - c) změny spojené se změnou velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 16.6 Nepodstatnými úpravami domu se rozumí zejména:
- a) výměna oken při zachování tvaru, velikosti a barvy,
  - b) zasklení lodžii,
  - c) změny při provádění rekonstrukce rozvodů médií a energií.
- 16.7 Společnost je oprávněna a povinná vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek.
- 16.8 Na základě návrhu společnosti může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společnosti porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek v domě. Písemná výstraha musí obsahovat důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, případně aby následky porušování povinností odstranil, k čemuž se vlastníku poskytne přiměřená lhůta v délce minimálně 30 dnů. Písemná výstraha musí být vlastníku jednotky doručena prostřednictvím doporučeného dopisu na adresu trvalého pobytu či doručovací adresu uvedenou v seznamu členů společnosti. S podáním návrhu na nařízení soudního prodeje jednotky musí souhlasit nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek, přičemž k hlasu vlastníka jednotky, o jejímž prodeji se rozhoduje, se nepřihlíží.

## **Článek 17**

### **Zánik členství ve společnosti**

- 17.1 Členství ve společnosti zaniká:
- a) úmrtím člena společnosti – fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - c) zánikem člena společnosti – právnické osoby,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společnosti.
- 17.2 Společné členství ve společnosti zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společnosti do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společnosti neprodleně oznámit výboru.

## **Článek 18**

### **Zánik společnosti**

- 18.1 Společnost zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

## **Článek 19**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

- 19.1 V případě, že některé ustanovení těchto stanov se, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, ukáže neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje ustanovení dle platného a účinného právního předpisu, a to takové, které je svou povahou nejbližší zamýšlenému účelu.
- 19.2 Právní vztahy týkající se společnosti neupravené těmito stanovami se řídí podle příslušných ustanovení zákonů České republiky v platném znění, především zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem

č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, vládním nařízením č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a dalšími.

- 19.3 Případné spory mezi vlastníky jednotek a členy orgánů společenství budou řešeny především smírem. Nepodaří-li se vyřešit takový spor smírem účastníků, bude k jeho projednání a rozhodnutí příslušný soud, nezvolí-li k tomu jeho účastníci v souladu se zákonem rozhodce.
- 19.4 Oznámení a podání vlastníků jednotek a členů orgánů společenství, adresovaná společenství, se zasílají na adresu sídla společenství.
- 19.5 Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení shromážděním vlastníků. Stanovy v platném znění budou uloženy k dispozici v kanceláři společenství.
- 19.6 Platnost a účinnost těchto stanov je od 1. února 2023.

## Článek 20

### Metodika stanovení a rozúčtování měsíčních záloh na jednotlivé položky nákladů správy domu a pozemku a položek záloh na náklady na služby poskytované s užíváním jednotek

<b>Zásady pro stanovení výše měsíčních příspěvků na správu domu a na zálohové služby</b>			
č.	položka	způsob stanovení	upřesnění/použití položky
1	Dlouhodobé zálohy na opravy	dle měsíční částky na m <sup>2</sup> podlahové plochy jednotky	Veškeré opravy a údržba společných prostor a společného vybavení domu, včetně rekonstrukcí a modernizací, revize technického vybavení domu
<b>Vlastní správa domu</b>			
2	Účetnictví externí	dle počtu jednotek	vedení účetnictví, mzdová agenda, bytová evidence
3	Externí rozúčtování tepla a vody	dle počtu jednotek	poplatky za externí rozúčtování tepla, teplé a studené vody
4	Odměny Výboru SVJ	dle počtu jednotek	odměny členům Výboru vč. zákonných odvodů
5	Odměny KK, SVJ	dle počtu jednotek	odměny KK vč. zákonných odvodů
6	Správní režie SVJ	dle počtu jednotek	vybavení a chod kanceláře, náklady na shromáždění, právní náklady, bankovní poplatky, poštovné apod.
7	Domovník	dle počtu jednotek	-
<b>Ostatní správa domu</b>			
8	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	pojištění nemovitosti a odpovědnosti
9	Ostatní správní služby	dle spoluvlastnického podílu	ostatní drobné služby spadající do správy domu, např. deratizace, dezinfekce, úklid okolí domu a kontejnerů (včetně odklízení sněhu a údržby zeleně) apod.
<b>Zálohové služby spojené s užíváním bytové/nebytové jednotky</b>			
10	Teplo – topení	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.	-
11	Teplá voda (TV) - ohřev	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb.	-
12	Teplá voda (TV) - vodné, stočné	dle náměrů poměrových měřidel TUV	-
13	Studená voda (SV) - vodné a stočné	dle náměrů poměrových měřidel SV	-
14	Provoz výtahu	dle spoluvlastnického podílu	pravidelný servis a běžné drobné opravy



15	Provoz výtahu - el. energie	dle spoluvlastnického podílu	mimo jednotek v 1.NP
16	Odvoz odpadu	dle spoluvlastnického podílu	-
17	El. energie spol. prostory	dle spoluvlastnického podílu	mimo el. energií výtahů
18	Úklid společných prostor	dle spoluvlastnického podílu	-

<b>Zásady pro rozúčtování nákladů na správu domu a na služby poskytované s užíváním jednotek</b>			
č.	položka	způsob rozúčtování	upřesnění
1	Teplo – topení	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ s dělením 40% základní složky a 60% spotřební složky	rozúčtování od externí spol. - náměry RTN
2	Teplá voda (TV) - ohřev	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	rozúčtování od externí spol.
3	Teplá voda (TV) - vodné, stočné	dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. za celé SVJ	rozúčtování od externí spol. – náměry bytových poměrových měřidel TUV. Rozdíl mezi patními měřidly a součtem poměrových měřidel je vyjádřena v ceně za 1 m <sup>3</sup> vodného a stočného.
4	Studená voda (SV) - vodné a stočné	dle Zákona č. 67/2013 Sb. za jednotlivé vchody	Rozúčtování od externí spol. za jednotlivé vchody – náměry bytových poměrových měřidel SV v poměru k náměrům patních měřidel jednotlivých vchodů. V případě, že dojde ke vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a náměry jednotlivých bytových měřidel daného vchodu, vyššího než 20 %, budou náklady nad tuto hranici rozúčtovány mezi vlastníky bytových jednotek dle výše jejich spoluvlastnického podílu.
5	Provoz výtahu	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	-
6	Provoz výtahu - el. energie	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody	mimo jednotek v 1.NP
7	Odvoz odpadu	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	-
8	El. energie spol. prostory	dle spoluvlastnického podílu za jednotlivé vchody	mimo el. energii výtahů
9	Úklid společných prostor	dle spoluvlastnického podílu za celé SVJ	-
10	Účetnictví externí	dle počtu jednotek	-

11	Externí rozúčtování tepla a vody	dle počtu jednotek	-
12	Odměny Výboru SVJ	dle počtu jednotek	-
13	Odměny KK a SVJ	dle počtu jednotek	-
14	Správní režie SVJ	dle počtu jednotek	-
15	Domovník	dle počtu jednotek	-
16	Pojištění domu	dle spoluvlastnického podílu	-
17	Ostatní správní služby	dle spoluvlastnického podílu	-
18	Nájemné z pronájmu nebyt. prostor	dle spoluvlastnického podílu	přijaté úhrady nájemného z pronájmu spol. prostor

- 20.1 Z důvodu zaokrouhlení při výpočtu vyúčtování na celé koruny, dojde k rozdílům při porovnání nákladů dle faktur a nákladů rozpočítaných na jednotlivé vlastníky.
- 20.2 V případě, že vlastník (konečný spotřebitel) neumožní přes opakované prokazatelné upozornění odečet vodoměru SV, nebo jej ovlivní, bude u tohoto vlastníka spotřeba vodného a stočného stanovena stejným způsobem jako u TV – vodné, stočné - tzn. dle Vyhlášky č. 269/2015 Sb. Obdobně se bude postupovat v případě obnovení odečtu na instalovaném vodoměru.
- 20.3 Metodika podléhá rozhodnutí společenství vlastníků. Výbor předkládá návrhy na její změny k odsouhlasení na shromáždění vlastníků. Odsouhlasené změny jsou platné vždy až od následujícího zúčtovacího období.
- 20.4 Při změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávající), tak i novým vlastníkem (kupující). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

----- Konec stanov -----

Stanovy ve znění jejich změn a doplnění byly schváleny Shromážděním vlastníků jednotek dne: 31. 1. 2023

TOMÁŠ RUMPIŠ  
předseda výboru

MIROSLAV KOPKA  
místopředseda výboru/člen výboru

## Obsah

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU JABLONECKÁ 698-711 .....	1
Čl. 1 - Obchodní firma a právní forma .....	1
Čl. 2 - Vznik společenství.....	1
Čl. 3 - Předmět činnosti .....	1
Čl. 4 - Správa domu a poskytování služeb .....	1
Čl. 5 - Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství .....	3
Čl. 6 - Hospodaření společenství.....	4
Čl. 7 - Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby.....	4
Čl. 8 - Pravidla užívání společných částí domu.....	5
Čl. 9 - Změny prohlášení vlastníka budovy.....	6
Čl. 10 - Orgány společenství .....	6
Čl. 11 - Shromáždění.....	7
Čl. 12 - Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání (per rollam) .....	9
Čl. 13 - Výbor.....	10
Čl. 14 - Kontrolní komise.....	12
Čl. 15 - Vznik členství, evidence členů společenství .....	13
Čl. 16 - Práva a povinnosti člena společenství .....	13
Čl. 17 - Zánik členství ve společenství.....	15
Čl. 18 - Zánik společenství.....	15
Čl. 19 - Ustanovení společná a závěrečná .....	15
Čl. 20 - Metodika stanovení a rozúčtování měsíčních záloh na jednotlivé položky nákladů správy domu a pozemku a položek záloh na náklady na služby poskytované s užíváním jednotek.....	16