

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

(dále jen „stanovy“)

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále také jen jako „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., a tyto stanovy jsou přijaty dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu Přemyslovská 1657/29, katastrální území Žižkov a pozemků, jichž jsou domy součástí (dále jen jako „správa domu a pozemků“).

(2) Společenství je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1 tohoto článku, nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“) za podmínek uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen „člen společenství“ nebo „vlastník“).

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství je: Společenství vlastníků Přemyslovská 29, Praha 3

(2) Sídlo společenství je: Přemyslovská 1657/29, Praha 3

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemků

(1) Předmětem činnosti společenství je správa domů v ulici Přemyslovská 1657/29, katastrální území Žižkov a pozemků, jichž jsou domy součástí.

(2) Správou domu a pozemků se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

(3) 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(4) Správou domu a pozemků se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně 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 těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) 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,
- c) údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemky,
- d) 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,
- e) 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 (např. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích stavby) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů,
- f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
- h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a těmito stanovami,
- i) 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,
- j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek

(5) Pro účely správy domu a pozemků je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemků,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu a
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství

oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

- (6) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé strany.
- (7) Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednaní nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Práva vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a pozemků prostřednictvím další osoby

(1) Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemků, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně a rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „osoba pověřená správou“).

(2) Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň:

- a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost osoby pověřené správou předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,
- d) povinnost osoby pověřené správou předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy s osobou pověřenou správou schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství,

Čl. VI Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Do působnosti shromáždění patří:

- a) schválení a změna stanov,
- b) změna prohlášení a rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i stanovení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných prostředků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
- f) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. o změně podlahové plochy bytu,
 - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. o změně podílu na společných částech,
 - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

7. o výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
8. o výši souhrnné zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
9. o výši finančního limitu na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od kterého rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu - Limit neplatí, jedná-li se o opravy, způsobené havárií na společných částech,
10. o výši finančního limitu, od kterého je statutární orgán povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníkům výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky, na kterou je třeba výběrové řízení provést

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemků,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,

i o rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,

i) uzavírání, prodlužování či změna smluv o nájmu společných prostor v domě,

k) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),

j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Výbor společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát ročně a připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.

(4) Statutární orgán má dále povinnost svolat shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(5) Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to na náklad společenství.

(6) Shromáždění se svolává doručením pozvánky všem členům společenství. Pozvánka se doručuje elektronicky na e-mailovou adresu, kterou člen společenství výboru

prokazatelně sdělil pro účely doručování. Zároveň se pozvánka vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Členovi, který o to požádá, bude pozvánka doručena v listinné podobě na adresu, kterou pro tento účel výboru sdělil.

(7) Pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena v domě nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(8) Právo účastnit se shromáždění jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Každý z nich má počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je jednotka ve vlastnictví spoluvlastníků, zmocní spoluvlastníci společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě, odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Jméno a pověření k zastupování za jednotku sdělí vlastníci jednotky výboru společenství. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně, nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru v případě, že je shromáždění svoláno podle odst. 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný příslušným svolavatelem.

(10) Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů a to i když nejsou stranami dohody (§ 1169 odst. 2 NOZ).

(12) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(13) Při rovnosti hlasů, nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může 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.

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb,

pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(15) Zápis podepisuje předsedající, a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

Čl. VII

Rozhodování mimo zasedání shromáždění (§ 1210 – 1214 NOZ)

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, nebo pokud se výbor rozhodne navrhnout rozhodování mimo zasedání, může osoba oprávněná shromáždění svolat navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, potřebné podklady (nebo údaj, kde jsou zveřejněny), a lhůtu pro vyjádření vlastníků, která nesmí být kratší než 15 dnů.
- (2) Hlasování může probíhat buď v listinné podobě, nebo elektronicky prostřednictvím zabezpečeného elektronického systému (např. Sousedé.cz), který umožňuje jednoznačnou identifikaci vlastníka jednotky a zaznamenání data vyjádření. Vyjádření vlastníka v elektronickém systému má stejnou právní váhu jako podpis na listině.
- (3) Rozhodnutí dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (4) Výsledek hlasování mimo zasedání oznámí statutární orgán všem vlastníkům jednotek bez zbytečného odkladu, a pokud bylo usnesení přijato, sdělí i jeho plné znění.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo. Za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Členové výboru mohou zastupovat společenství ve všech záležitostech. V zastoupení společenství činí právní jednání vždy dva členové výboru společně. Samostatně může společenství zastoupit člen výboru, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání. Má-li společenství zaměstnance, pověří jednoho člena výboru právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.

(6) Výbor má 3-5 členů. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího. Pro zápisy z jednání výboru se přiměřeně použijí ustanovení článku VI. odstavců 14 a 15 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Členem výboru může být fyzická nebo právnická osoba, která je členem nebo společným členem společenství. Členem výboru je způsobilá být osoba, která je svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a občanského zákoníku.

(9) Délka funkčního období voleného orgánu je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním nebo zánikem členství ve společenství.

(10) Člen výboru může být zvolen opětovně.

(11) Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením doručeným výboru. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím 30 dnů od řádného doručení příslušného prohlášení.

(12) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se počtu členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce zanikla před uplynutím volebního období (ke dni skončení jeho funkce). Pro náhradníky platí ustanovení týkající se členů výboru obdobně.

(13) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

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

(15) Výbor plní úkoly, stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami a to zejména:

- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,

- zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho konání,
- oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků, určených na správu domu a pozemku,
- odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání a ke schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání pokud to vyplývá z právních předpisů,
- v případě pronájmu společných prostor zajistí vypracování potvrzení o výši podílu každého vlastníka na příjmu z takového pronájmu za běžný rok, který bude sloužit jako podklad pro jeho daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku,
- vede a průběžně aktualizuje seznam členů společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
 1. číslo jednotky,
 2. spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech,
 3. jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození,
 4. adresa jeho trvalého pobytu popřípadě doručovací adresa a mailový a telefonický kontakt,

Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:

1. číslo jednotky
 2. spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech,
 3. jména a příjmení spoluvlastníků jednotky spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
 4. jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu popřípadě doručovací adresa a mailový a telefonický kontakt.
- požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků,
 - zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
 - plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
 - rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
 - rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
 - rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit 100.000,- Kč; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
 - při správě domu a pozemků se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
 - zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství případně s domovním řádem, je-li vydán, s pravidly

pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemků a se způsobem určení jejich výše, a s pravidly pro způsob určení výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky.

(16) po ukončení funkčního období je výbor povinen předat novému výboru veškerou dokumentaci společenství vlastníků, především kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh a zápisů ze schůzí výboru.

ČÁST ČTVRTÁ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Čl. IX

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh,
- f) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje; může nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválené v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

- d) mít uzavřené platné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem domácnosti nebo vlastnictvím nemovitosti, které kryje újmu způsobenou jiným vlastníků nebo společným částem domu, zejména v důsledku úniku vody nebo jiných havárií. Výbor je oprávněn vyzvat vlastníka k doložení existence takového pojištění. Vznikne-li škoda v domě, která bude prokazatelně způsobena provozem jednotky nepojištěného vlastníka, odpovídá tento vlastník za náhradu celé vzniklé škody, včetně nákladů, které vzniknou společenství nebo jiným vlastníků.
- e) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanská zákoník nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- g) 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,
- h) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) 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 nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem. 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 osobou odpovědnou za správu domu.
- j) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníků jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu 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.
- k) oznamovat společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osoby, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní 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 takém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- l) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

(3) Člen společenství uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(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.

(2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(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 odpovídá za včasné plnění těchto úkolů-

(4) Člen společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.

(5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

Čl. XI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Rozpočet společenství vytvoří statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství.

(2) Příjmem společenství jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov,

b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,

c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky

podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(3) Příjmem společenství však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; jde zejména o tyto příjmy

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Čl. XII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na:

a) odměňování členů výboru,

b) odměnu třetí osoby, která je pověřena správou

c) podobné náklady vlastní správní činnosti dle § 17 nařízení vlády 366/2013 Sb. např.:

ca) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,

cb) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

cc) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,

cd) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,

ce) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.

(2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.

(3) Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle č. XI odst. 1 těchto stanov.

(4) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v souladu platnými právními předpisy,

b) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

c) STA na každou jednotku v domě ve stejné výši,

d) náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

(5) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na správu domu a pozemku a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po skončení účtovacího období.

(6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU
A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIII

(1) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části, společné vlastníkům pouze některých jednotek.

(2) Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části, tak aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.

(3) Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a případně ve vnitřních předpisech společenství (např. domovní řád), či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky;

(4) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.

(5) Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(6) Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem) a těmito stanovami.

(7) Pravidla pro správu domu a pozemku jsou obsažena v části druhé až páté těchto stanov.

ČÁST SEDMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
Čl. XIV

(1) V ostatním se práva povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník či jinými právními předpisy.

Tyto stanovy byly přijaty schůzí shromáždění společenství vlastníků dne 18. června 2025.

Přílohou těchto stanov je domovní řád.

V Praze dne 18. června 2025

za Výbor Společenství vlastníků
Martin Bolek, předseda