

# **Společenství VJ Běluňská 1842**

**IČ: 247 47 998**  
se sídlem Praha – Horní Počernice,  
Běluňská 1842/2,  
PSČ 193 00

## **S T A N O V Y**

úplné znění ve znění změn schválených  
shromážděním vlastníků dne 24. listopadu 2016

# ČÁST I. VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

## Čl. 1 Základní ustanovení

1) Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne 27. října 2009.

2) Společenství vlastníků bytového domu v Běluňské ulici č. p. 1842, a podílu na blokové kotelně č. p. 2330 v Praze 9 - Horních Počernicích, pro který společenství vzniklo přijalo název: **Společenství VJ Běluňská 1842**, a má sídlo: **Praha 9 - Horní Počernice, Běluňská 1842/2, PSČ 193 00** a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat. Společenství je zapsáno v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze ve spisové složce S 12029 a má přiděleno identifikační číslo **247 47 998**.

3) Členy společenství jsou vlastníci bytů a podílů rekolaudovaných nebytových prostorů (dále jen „NP“) v domě, podílů na blokové kotelně (dále jen „kotelna“) a NP v kotelně. Společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně NOZ (dále jen "člen společenství").

4) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu"), pozemku, společné blokové kotelny a NP. Rozsah rozhodnutí se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. (NOZ) a těmito stanovami.

## Čl. 2 Předmět činnosti společenství

- 1) Předmět činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu Praha 9 – Horní Počernice, katastrální území Horní Počernice 643777, stavba č.p. 1842 (poz.č. 2640/7) a kontejnerové stání (poz.č. 2640/13) na LV 5235 a kotelny, stavba č.p. 2330 (poz.č. 2640/8) na LV 5236 (dále jen „nemovitá věc“).
- 2) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu, společných částí domu a NP a kotelny z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny nemovité věci včetně stávajícího technického zařízení, a to i v případě změn vedoucích ke změně v účelu původního užívání;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení nemovité věci, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně plynu, tepla, teplé vody, pitné vody, výtahů, zařízení pro příjem a rozvod televizního signálu, telekomunikačních zařízení (dále jen „STA“) a strukturované počítačové sítě rozvedené po domě, NP a kotelně;
  - c) revizí a oprav kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení kotelny a platných předpisů, týkajících se provozu plynové kotelny, vč. prohlídek a čištění komínů kotelny.

- 3) Činnostmi správy nemovité věci z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace nemovité věci;
  - b) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu nemovité věci z jiných právních předpisů;
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu nemovité věci a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
  - d) vedení účetnictví v souladu se zvláštními předpisy odděleně za dům, kotelnu a NP, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - e) založení a spravování bankovního účtu, na kterém jsou vedeny finanční prostředky společenství (provozní prostředky nutné pro činnost výboru a dlouhodobá záloha společenství);
  - f) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství;
  - g) uplatňování a včasné vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
  - h) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
  - i) vedení seznamu členů společenství na základě vyplněných evidenčních karet;
  - j) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
  - k) činnosti spojené s nájmem a správou společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

4) Společenství zajišťuje pro své členy buď přímo, nebo prostřednictvím smluv uzavřených společenstvím s dodavateli následujících služeb spojených s užíváním bytu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo.

Zejména se jedná o:

- a) výrobu tepla a ohřev teplé vody v kotelně a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo;
- b) dodávku pitné vody a odvod odpadní vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na spotřebu vody;
- c) odvoz domovního odpadu;
- d) servis a provoz výtahů;
- e) režii společných prostor v domě, náklady na osvětlení, úklid a drobné opravy společných částí domu, provoz STA a strukturované internetové sítě;
- g) další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

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

- a) zajištění dodávek služeb, nejedná-li se o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo, zejména jde o dodávku plynu do kotelny, dodávku vody a odvod odpadní vody, odvoz domovního odpadu, dodávku elektřiny do společných částí domu, úklid společných prostor za úhradu, servis výtahů, provoz STA a strukturované počítačové sítě;
- a) pojištění domu;
- b) výlučného užívání společné části nemovité věci členem společenství;
- c) nájmu nebytových prostor, které jsou společným majetkem členů společenství.

Společenství může zajistit plnění těchto činností správou nemovité věci třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků (příkazní smlouva);

6) Společenství má právo po předchozím ohlášení uplatnit právo vstupu do bytu v případě:

- a) provádění údržby nebo opravy společných technických zařízení domu přístupných pouze z bytu vlastníka ve společných stoupačkách, rozvodů STA a strukturované počítačové sítě;
- b) k provedení odečtu poměrových měřidel tepla, odečtu vodoměrů a jejich potřebnou výměnu v termínu, o kterém je člen společenství informován alespoň čtrnáct dní před plánovanou akcí;
- c) kontroly provádění stavebních úprav v bytě vlastníka, které se nějakým způsobem dotknou i společných zařízení (rozvodů tepla vč. radiátorů, společných rozvodů vody, odpadních vedení, vzduchotechniky, rozvodů STA a strukturované počítačové sítě) nebo nosných konstrukcí, zda byly dodrženy podmínky ochrany společného zařízení stanovené jiným předpisem schváleným shromážděním společenství („Závazné podmínky přestavby bytů“).

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

## **Část II. Členství ve společenství vlastníků**

### **Čl. 3 Obecná ustanovení**

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím bytové jednotky a jejího příslušenství (společné prostory a společná kotelna), dále jen „jednotka“, a vzniká ke dni jejího zápisu do katastru nemovitostí.
- 2) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu nemovité věci ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Zůstatek prostředků na dlouhodobé záloze připadající na jednotku při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce přechází na nabyvatele jednotky, a s původním členem společenství se tento zůstatek nevypořádává.
- 3) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky,

popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce (původní vlastník jednotky) společenství vlastníků.

- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady váznoucí na jednotce.
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo – vyžaduje-li to zákon – i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. Takto předkládané zmocnění musí být opatřeno podpisy spoluvlastníků, kteří mají alespoň nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků.
- 6) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena (Evidenční list vlastníka) nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo informace, na něž má nárok ze zákona.
- 7) Zástupcem výboru společenství se rozumí člen výboru společenství nebo pověřený zástupce správce nebo jím přibraná třetí osoba.
- 8) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

#### Čl. 4

#### **Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství;
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
  - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v čl. 4, odst. 5);
  - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v čl. 4, odst. 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,

- g) žádat výbor společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
  - h) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) sledovat a řídit se pokyny a informacemi výboru společenství, které budou vyvěšeny na vývěsce v domě nebo na webových stránkách společenství;
  - c) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství;
  - d) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, a to vždy do 10. dne běžného měsíce;
  - e) uhradit nedoplatek z vyúčtování předepsaných příspěvků na správu nemovité věci a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
  - f) podílet se na úhradě ztráty společenství;
  - g) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
  - h) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
  - i) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - j) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky nebo jimž přenechal jednotku k užívání, včetně rodinných příslušníků;**
  - k) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství;
  - l) oznámit výboru společenství včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro vedení evidence vlastníků a pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do jednoho měsíce od jejich vzniku vyplněním evidenčního listu vlastníka, který si vyzvedne u výboru společenství. Oznámit výboru společenství musí především:
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví doložením výpisu z katastru nemovitostí;
    - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), telefon a email;

- iii. u spoluvlastníků jednotky dále:
  - spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a
  - osobu společného zástupce, včetně uvedení povinných údajů podobně jako u vlastníka jednotky, není-li společný zástupce spoluvlastníkem jednotky;
- iv. číslo svého bankovního účtu, ze kterého budou hrazeny předepsané úhrady, a na který budou hrazeny případné přeplatky na zálohách za minulé období;
- v. jméno a příjmení a rok narození všech osob, které budou mít v bytě domácnost;
- vi. jméno a příjmení, rok narození všech osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
- vii. jméno a příjmení, rok narození a telefon osob osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání;
- viii. počet psů chovaných v bytě a
  - ix. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vii.
- m) oznámit písemnou formou výboru společenství fakt, že na adrese bytu je registrována fyzická nebo právnická osoba k podnikání;
- n) povinen hradit zvýšenou úhradu, ve výši odsouhlasené shromážděním společenství, za zvýšené náklady v případě větší zátěže výtahů a úklid společných částí domu při stěhování, přestavbě jednotky nebo jejich úpravách většího rozsahu a při užívání jednotky k podnikatelské činnosti;
- o) vyžádat si u výboru společenství potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou nemovité věci přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou;
- p) povinen udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení užívání společné části domu jiným členům společenství. Domáhat se nápravy takto zjištěného jednání je možno ostatním členům společenství soudní cestou;
- q) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
- r) učinit opatření, zamezující jakémoliv znečištění či poškození společných prostor domácími zvířaty. V případě takové události je vlastník jednotky povinen poškození či znečištění bezodkladně uvést do původního stavu;
- s) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé a studené vody v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- t) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně nemovité věci, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá. V těchto případech musí být výborem společenství předem vyzván;
- u) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup zástupci společenství do bytu na základě předchozí výzvy výboru společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně. Zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, je dovoleno

- provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství. V případě těchto zásahů nesmí docházet k zásahům do společného zařízení (rozvod vody v domě, domovní kanalizace, ÚT, STA, přívod strukturované počítačové sítě, vzduchotechnika);
- v) důsledně dodržovat vnitřní předpis společenství schválený shromážděním společenství (**Závazné podmínky k provádění stavebních úprav v bytech**) zejména povinnost dodržování doby provádění oprav, předat výboru společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu) a předepsaných revizních zpráv pro daný rozsah oprav;
  - w) **i bez předchozí výzvy umožnit vstup zástupci výboru společenství do bytu**, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
  - x) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
  - y) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv zástupce výboru společenství.
- 3) Písemnou výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo do společné části domu sloužící výlučně členu společenství podle odst. 2s, odst. 2t a odst. 2u je povinen výbor společenství předat členovi společenství nejméně **tři dny** před zamýšleným datem realizace přístupu. V případě podezření, že v bytě jsou prováděny nezvratné změny, bude na situaci nahlíženo jako na havárii, a člen společenství je povinen umožnit přístup zástupci výboru společenství **i bez předchozí výzvy**.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči výboru společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1e) a odst.1f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze po předchozí domluvě s výborem společenství realizovat v dobu určenou pro styk výboru společenství se členy společenství, a to v kanceláři společenství na adrese: Běluňská 1842. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odst. 1e a odst.1f častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 150 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 1f častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.
- 6) V případě zápisu zástavního práva k bytu je člen povinen zapsat podíly na nemovité věci, tj. vč. podílu na společných částech nemovité věci a kotelně.



**Část III.**  
**Pravidla pro správu domu a pozemku a**  
**pravidla pro užívání společných částí**

**Čl. 5**  
**Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu, pozemku a kotelny. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná výbor společenství, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Výbor společenství je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 15.000 Kč,
  - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000 Kč.
- 7) Výbor společenství je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000 Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. S takto vynaloženými náklady seznámí výbor společenství na nejbližším shromáždění.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000 Kč je oprávněn výbor společenství oslovit jednoho potencionálního dodavatele

přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## Čl. 6

### Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také obvodový plášť domu (včetně zasklení lodžii mimo oken bytů), společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, střecha domu, výtahy, sklepy, prádelna, kontejnerové stání, kotelná a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění schválí domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání společných prostor. Výňatek z domovního řádu se vyvěšuje na nástěnce v domě, úplné znění je přístupné na internetových stránkách společenství nebo v písemné podobě v kanceláři výboru. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství. Dodržování domovního řádu platí i pro osoby, jimž člen společenství umožnil vstup do domu nebo bytu nebo jimž přenechal byt k užívání, včetně rodinných příslušníků těchto osob.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání lodžii, společných prostor domu, především sklepů, sušárny a místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, jako skladiště. Člen společenství je povinen zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly

zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody po obvodovém plášti domu a do nižších podlaží.

- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím souhlasem výboru společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací členům společenství výborem.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku u vchodových dveří do domu, poštovní schránky a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu. Změny jména osob užívajících byt je povinen do 30 dnů nahlásit výboru společenství, který zajistí správné označení zvonku u vchodových dveří do domu a na poštovní schránce, a to výhradně prostřednictvím společenstvím schváleného formuláře (evidenční list vlastníka).
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem s výborem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství následně zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá člen společenství (sklepní kóje, apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném výborem společenství.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; V době od 22.00 hod. do 7.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno používat hlučná zařízení a přístroje (vysavače, vrtačky, myčky, pračky, hudební nástroje, atd.), a způsobovat jinak hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů.

V sobotu, neděli a státní svátky je možno provádět hlučné práce ve své jednotce v malé míře (tj. maximálně celkově 1 hodinu za den) pouze od 9:00 do 11:00 a od 13:00 do 16:00. O Vánocích a Velikonocích je zakázáno konat jakékoli hlučné práce.

Hlučné práce většího rozsahu, např. při rekonstrukci jednotky, a je povinen oznámit termín jejich provádění výboru společenství i ostatním členům společenství. Tyto práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek.

- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Výbor společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením.
- 14) V případě zájmu člena společenství o výlučné užívání společné části domu rozhoduje na základě jeho písemné žádosti, předložené výboru, shromáždění. Shromáždění v případě schválení žádosti pověří výbor, aby uzavřel se členem dohodu o výlučném užívání společné části podle shromážděním schválených podmínek.

#### **Část IV.**

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

#### Čl. 7

### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce 4. měsíce kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor společenství ke schválení svým členům na shromáždění.
- 2) Rozpočet zahrnuje tři části:
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
    - zůstatek k 1. lednu,
    - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
    - pojištění nemovité věci,
    - zůstatek k 31.12.;
  - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy nemovité věci a vedení účetnictví společenství,
    - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
    - bankovní poplatky,
    - příspěvky členů společenství na správu nemovité věci vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
    - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy;
    - poplatků za rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu, včetně provedení odečtů z měřidel;

- c) náklady na služby spojené s užíváním bytu, které svým členům zajišťuje společenství. Jsou to tyto služby:
- výroba tepla a ohřev teplé vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - spotřeba vody a odvod odpadní vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na spotřebu vody,
  - odvoz domovního odpadu,
  - servis a provoz výtahů,
  - režie společných prostor v domě, náklady na osvětlení, úklid a drobné opravy společných částí domu, provoz STA a strukturované internetové sítě,
  - smluvně zajištěný externí správce,
  - další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků;
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.
- 4) Výnosy z pronájmu NP, a to ve výši jejich předpisu, jsou příjmy jednotlivých členů společenství. O způsobu vypořádání výnosů z pronájmu NP rozhodne na základě návrhu výboru shromáždění. Výbor vystaví nejpozději do 31.1. následujícího kalendářního roku potvrzení o výši výnosů z pronájmu NP pro účely daňového přiznání jednotlivých členů společenství.
- 5) Výnosy z dohod o výlučném užívání společné části domu se užijí výhradně k úhradě nákladů na režii domu. **(po zdanění?)**

## Čl. 8

### **Příspěvky na správu nemovité věci a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu nemovité věci platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to stejnou částkou za jednotku. Náklady vlastní správní činnosti společenství jsou dány vnitřní vyhláškou společenství „Pravidla o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě“, dále jen „pravidla pro poskytování plnění“. Pravidla a jejich změny schvaluje shromáždění společenství.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu, pozemku a kotelny vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy schvaluje shromáždění společenství na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku na dlouhodobou zálohu mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu, pozemku a kotelny, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku formou schválení zprávy o čerpání dlouhodobé zálohy za předešlé období shromážděním

společenství na základě údajů předložených výborem společenství; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypřádává a převádí se do dalšího roku.

- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu nemovité věci platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu nemovitosti vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok. Výše záloh se stanovuje podle shromážděním schváleného rozpočtu, viz čl. 7, odst. 2c, pro daný kalendářní rok.
- 6) Příspěvky na správu nemovité věci, zálohy na služby spojené s užíváním bytu a DZ hradí členové společenství na bankovní účet správce, který je ve svém účetnictví vede odděleně od svých vlastních finančních prostředků podle uzavřené příkazní smlouvy mezi společenstvím a správcem.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují jednotlivým členům podle „Pravidel pro poskytování plnění“ vypracovaných podle platných předpisů a schválených shromážděním společenství.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu 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 reklamační lhůty již vyúčtování reklamovat nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítka. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Výbor společenství je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění výborem společenství, je výbor společenství oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

## **Část V. Orgány společenství**

### **Čl. 9 Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství,
  - c) kontrolní komise.

- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem výboru společenství.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen písemně na základě plné moci zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
- 6) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) Na usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je **pětileté**. Funkční období počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce na základě rozhodnutí shromáždění nebo zánikem členství ve společenství.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění společenství. Vedle členů volených orgánů volí shromáždění u každého orgánu i potřebný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.
- 12) O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které

byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány v kanceláři společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

## Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má váhu hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Výbor společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor společenství nebo ten, kdo plní funkci statutárního orgánu nebo z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají dohromady více než čtvrtinu spoluvlastnických podílů, nejméně však třech z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně **patnácti dnů** před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen vůči společenství neuvedl jinou kontaktní adresu. Pozvánku společně s podklady (umožňuje-li to rozsah podkladů) je svolavatel povinen prostřednictvím výboru společenství vyvěsit na nástěnce ve společných prostorách domu a na webových stránkách společenství.



- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají v nadpoloviční většinu všech spoluvlastnických podílů, vyjma shromáždění, kdy je na programu rozhodování podle čl. 10 odst. 6) až 8). Pro rozhodování podle čl. 10 odst. 6) až 8) je pro způsobilost se usnášet nutná přítomnost členů, kteří mají dohromady minimálně tolik procent spoluvlastnických podílů, které jsou potřeba pro tato rozhodnutí.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas členů majících **100% spoluvlastnických podílů** pokud se jedná o:
  - a) přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu nemovité věci jinak než v důsledku změny podílu na společných částech;
  - b) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - c) nabytí, zcizení nebo zatížení (zápis zástavního práva k nemovité věci, vč. jednotek) nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci výboru společenství podle čl. 5 odst. 6;
- 7) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas členů majících **2/3 váhy spoluvlastnických podílů** všech svých členů pokud se jedná o přijetí rozhodnutí:
  - a) schválení nebo změně stanov;
  - b) o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek;
  - c) o schválení a změnách vyhlášky „Pravidla o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě“;
  - d) o mimořádném příspěvku na dlouhodobou zálohu mimo pravidelné měsíční platby;
  - e) o zásahu do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu.
- 8) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas členů majících více než **1/2 váhy spoluvlastnických podílů** všech svých členů pokud se jedná o přijetí rozhodnutí:
  - a) výši správního poplatku na provoz výboru (rozpočet výboru společenství);
  - b) výši správního poplatku správci;
  - c) změna příspěvku na DZ domu;
  - d) plán čerpání DZ (plán oprav, povinných revizí, plán investic, atd.);
  - e) rozpočtu na zálohové platby za služby spojené s užíváním jednotky;
  - f) o zprávě o hospodaření výboru společenství;
  - g) o zprávě o čerpání DZ;
  - h) o zprávě o hospodaření v oblasti služeb spojených s užíváním jednotky;
  - i) o zprávě o výsledku hospodaření.
- 9) V ostatních případech se vyžaduje k přijetí rozhodnutí souhlas většiny spoluvlastnických podílů přítomných členů společenství.

- 10) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor společenství navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 11) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena výboru společenství před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva, včetně práva hlasovacího, společný zástupce, který předloží plnou moc pro jednotlivý případ opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na jednotce. Takto udělená plná moc nevyžaduje nutnost úředně ověřeného podpisu. Plnou mocí pověřená osoba může zastupovat členy, kteří mají dohromady nejvýše 12% váhy spoluvlastnických podílů všech svých členů.
- 12) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 13) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 14) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem členů společenství zastupujících **100%** váhy spoluvlastnických podílů všech svých členů.
- 15) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen výboru společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. Dále se jednání shromáždění řídí schváleným jednacím řádem společenství.
- 16) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor společenství. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány v kanceláři společenství.
- 18) Shromáždění ve svém závěru schvaluje podle jednacího řádu návrh usnesení předložený zvolenou návrhovou komisí. Schválené znění usnesení je svolavatel povinen

vyvěsit do 15 dnů po konání shromáždění na vývěsce v domě a na webových stránkách společenství.

- 19) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí, a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

## Čl. 11

### Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení výše záloh na úhradu poplatků na správu nemovité věci,
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
  - g) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - h) rozhodování o
    1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
    2. změně účelu užívání nemovité věci;
    3. změně podlahové plochy jednotky;
    4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
    5. změně podílu na společných částech;
    6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru společenství podle čl. 5 odst. 7;
    7. pronájmu NP
    8. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
    9. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  - i) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci výboru společenství podle čl. 5 odst. 6;
    2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
    3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovité věci (správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení příkazní smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- k) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří přímo výboru společenství,
- l) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. 12

### Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor společenství zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 30 kalendářních dnů od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství výboru společenství svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového podílu na společných částech všech členů společenství.
- 4) Výbor společenství oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení, a to do 30 kalendářních dnů od uplynutí lhůty k vyjádření vlastníka.
- 5) Rozhodnutí se přijímá podle stejných principů jako v případě přijetí rozhodnutí shromáždění společenství (čl. 10, bod 6 těchto stanov).

## Čl. 13

### Rozhodnutí ve věcech kotelny

Nedílnou součástí „nemovité věci“ je i kotelna. Kotelna je společným majetkem všech vlastníků Společenství VJ Běluňská 1840, Společenství VJ Běluňská 1841 a Společenství VJ Běluňská 1842.

- 1) Pro přijetí rozhodnutí je třeba souhlasu:
  - a. **2/3** váhy **spoluvlastnických podílů** všech svých členů pokud se jedná o investici souhrnně přesahující částku **100 tis. Kč**. Toto rozhodnutí je možno řešit rozhodnutím mimo shromáždění, které proběhne najednou ve všech třech společenstvích podle čl.12.

- b. Investice do částky 100 tis. Kč schvalují jednotlivá společenství. Pouze v případě, že alespoň jedno společenství investici neodsouhlasí, provede se nové rozhodování, a to podle čl. 13 bod a.
- 2) Plněním takto přijatých rozhodnutí je pověřen na základě plné moci od všech vlastníků kotelny správce. Plná moc musí být pro tuto potřebu opatřena úředně ověřeným podpisem.

#### Čl. 14

#### Výbor společenství

- a) Statutárním orgánem společenství je výbor společenství. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru (vždy 2). Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- b) Předseda výboru ani jiný jeho člen nemůže jednat v rozporu s rozhodnutím výboru nebo shromáždění společenství. V takovém případě může výbor navrhnout jeho odvolání z funkce ve výboru nebo navrhne shromáždění společenství ukončení členství tohoto člena ve výboru.
- c) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- d) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda.
- e) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej i odvolává.
- f) Výbor má tři členy. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- g) Výbor uzavírá na základě rozhodnutí shromáždění a za podmínek schválených shromážděním smlouvy o pronájmu NP a dohody o výlučném užívání společné části domu. V případě uzavírání smlouvy o pronájmu NP nebo dohody o výlučném užívání společné části domu postupuje výbor podle shromážděním schválené směrnice.
- h) Výbor rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav tak, aby součet dílčích nákladů na jednu akci nepřesáhl 50.000 Kč. O vyšších částkách za opravy vždy rozhoduje shromáždění vyjma odstranění havarijní

situace nebo opravy, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. S takto vynaloženými náklady seznámí výbor společenství na nejbližším shromáždění. V případě uzavírání smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství postupuje výbor podle shromážděním schválené směrnice.

- i) Výbor rozhoduje o uzavírání smluv na pojištění nemovité věci, o pronájmu NP, zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. O přípravě a uzavření výše uvedených smluv výbor informuje na nejbližším shromáždění společenství.
- j) Výbor odpovídá za vedení účetnictví v rozsahu mu předepsaném podle bodu čl. 2, odst. 3d. těchto stanov.
- k) Výbor připravuje a předkládá ke schválení shromáždění společenství dílčí podklady, a to především:
  - a. rozpočet výboru společenství,
  - b. plán čerpání DZ (plán oprav, povinných revizí, plán investic, atd.),
  - c. ve spolupráci se správcem rozpočet na zálohové platby za služby spojené s užíváním bytové jednotky a jejího příslušenství,
  - d. zprávu o hospodaření výboru společenství,
  - e. zprávu o čerpání DZ,
  - f. ve spolupráci se správcem zprávu o hospodaření v oblasti služeb spojených s užíváním bytové jednotky a jejího příslušenství.
- l) Výbor zajišťuje řádné vedení písemností společenství a jejich řádnou archivaci v prostorách kanceláře společenství, a to v souladu s platnými předpisy v této oblasti.
- m) Výbor zodpovídá za stanovení výše příspěvků na náklady spojené se správou nemovité věci a výši záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu jednotlivým členům společenství.
- n) Výbor zodpovídá za zajištění vyúčtování záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků podle zvláštních předpisů schválených shromážděním společenství („Pravidla o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě“).
- o) Výbor zodpovídá za zajištění včasného plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- p) Výbor zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.
- q) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

## Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) projednává připomínky a stížnosti členů společenství,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- 6) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

## Čl. 16

### Doručování

- 1) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemnosti, děje se tak osobně nebo poštou. Povinnost doručení je splněna:
  - a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací apod.) vhozením do poštovní schránky nebo vyvěšením na běžném veřejném místě v domě (nástěnka SVJ) a zveřejněním na internetových stránkách společenství;
  - b) pozvánka na shromáždění společenství, ve smyslu těchto stanov, se považuje za doručenu vhozením do schránky a současně vyvěšením ve stanovené lhůtě (15 dní) na běžném veřejném místě v domě (nástěnka SVJ) a zveřejněním na internetových stránkách společenství nebo doručením na adresu uvedenou v evidenčním listu vlastníka v případě, že člen společenství v uvedené době nebydlí v místě sídla společenství;
  - c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemnosti odmítl.

Čl.17  
**Závěrečná ustanovení**

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním společenstvím vlastníků jednotek dne 24.listopadu 2016 a téhož dne nabyly právní účinnosti.

předseda výboru SVJ:        ing. Michal FIŠER v.r.

místopředseda výboru SVJ: ing. Rastislav KUBIZNIAK v.r.

V Praze dne 25.listopadu 2016