

# **Stanovy Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 – 2070**

## **I. Název**

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 - 2070**

## **II. Sídlo a IČO**

Sídlem společenství vlastníků je **Mezilesí 2069/42, 193 00 Praha 9**  
Identifikační číslo společenství vlastníků je **291 52 356**

## **III. Účel společenství**

Společenství vlastníků jednotek Mezilesí 2061 - 2070 (dále jen „společenství“) je právnická osoba vzniklá za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc.č. 198/8, 2198/9, 2198/10, 2198/11, 2198/12, 2198/13, 2198/14, 2198/15, 2198/16 a 2198/17 (dále jen společně jako „pozemek“), a stavba č.p. 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069 a 2070 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Horní Počernice. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

## **IV. Předmět činnosti společenství**

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVII těchto stanov.

## **V. Právní jednání společenství**

- 1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

## **VI. Vznik společenství**

Společenství vlastníků vzniklo na základě zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

## VII.

### Členství ve společenství a ručení člena

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.
- 3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni předsedovi společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

## VIII.

### Seznam členů společenství

- 1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
  - a) jméno a příjmení,
  - b) číslo domu a bytu člena,
  - c) adresa místa trvalého pobytu,
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“), v případě, že není shodná s adresou trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit předsedovi společenství doručovací adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za doručovací adresu adresu trvalého pobytu,
  - e) e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce, pokud ji má,
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- 2) Seznam členů společenství poskytne předseda společenství členu společenství na jeho žádost.
- 3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše předseda společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- 4) Vlastník jednotky je povinen sdělit předsedovi společenství jméno, příjmení, trvalé bydliště a e-mailovou adresu osob, jimž svou jednotku pronajímá.

## IX.

### Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

- 1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými předsedovi společenství nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje předseda společenství.
- 3) Vlastník jednotky má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit do volených orgánů. Být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) 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 pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, a pořizovat si z těchto podkladů a dokumentů výpisy, opisy a kopie.
- 4) Vlastník jednotky je povinen zejména:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, pokud není stanoveno jinak. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen povinen zaplatit též sankci z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek (ve smyslu § 1169 občanského zákoníku) nebo v souladu s rozhodnutím shromáždění ,
  - f) oznámit předsedovi společenství plánované stavební úpravy jednotky (i ty které nevyžadují stavební povolení či ohlášení) a 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 a provádět a hradit běžnou údržbu a opravy společných částí uvnitř jednotky, jakož i společných částí, které slouží k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

- h) 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 předseda společenství alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. VIII. těchto stanov, jakož i zahájení podnikání v jednotce a pro potřeby správy domu, oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) vyžádat si předem souhlas předsedy společenství v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

## **Orgány společenství**

### **X.**

## **Společná ustanovení**

1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) předseda společenství (též jen „statutární orgán“)
- c) kontrolní komise

2) Předseda společenství a kontrolní komise jsou orgány volené shromážděním vlastníků. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být pouze osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu nebo jinou osobou, kterou právnická osoba k výkonu povinností člena voleného orgánu zmocní. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně. V případě změny statutárního orgánu právnické osoby, která je členem voleného orgánu společenství, je tento člen povinen změnu v osobě statutárního orgánu bezodkladně oznámit kontrolní komisi, je-li zvolena, jinak členům společenství. Změna osoby, kterou právnická pověřila k výkonu povinností člena voleného orgánu společenství, podléhá předchozímu schválení shromáždění.

3) Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.

4) Závazek k výkonu funkce voleného orgánu je závazek osobní povahy.

5) Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena voleného orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Člen kontrolní komise odstoupí ze své funkce prohlášením došlým předsedovi společenství a jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné. Předseda společenství neprodleně informuje shromáždění či všechny členy společenství o zániku funkce člena kontrolní komise. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

6) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

7) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 až 4 obdobně.

8) Orgány společenství hlasují veřejně.

9) Pokud se nesejde shromáždění k volbě předsedy společenství, nebo není-li předseda společenství zvolen, anebo uplyne funkční období, aniž je zvolen nový předseda společenství, plní funkci dosavadního předsedy společenství až do zvolení nového předsedy společenství, předseda kontrolní komise.

10) Bude-li to technicky možné a účelné, mohou orgány společenství za účelem informování členů společenství využívat prvků elektronické komunikace (tj. e-mailové komunikace).

11) Voleným orgánům společenství přísluší za výkon funkce odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění.

12) O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů voleného orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Na žádost člena voleného 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 tohoto orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy voleného orgánu. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu, kterou vyhotoví předseda voleného orgánu na náklady společenství.

## **XI.**

### **Usnášeníschopnost shromáždění a hlasování na něm**

#### **A. Usnášeníschopnost**

1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.

- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
- 4) Shromáždění je oprávněn se zúčastnit každý vlastník či spoluvlastník jednotky, a to osobně nebo v zastoupení pověřeným zástupcem na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka jednotky nemůže být předseda společenství nebo člen kontrolní komise. Podpis člena na plné moci, kterou zmocnil zástupce k zastupování na shromáždění společenství, nemusí být úředně ověřen.
- 5) Na shromáždění je člen oprávněn osobně nebo prostřednictvím svého zástupce vykonávat práva, která pro vlastníka jednotky vyplývají z právních předpisů a těchto stanov. Člen společenství je zejména oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a hlasovat o jednotlivých bodech programu tohoto zasedání shromáždění, uplatňovat zde své návrhy a protinávrhy a požadovat vysvětlení.
- 6) Členové přítomni na shromáždění nebo jejich zástupci se zapisují do listiny přítomných. Při prezenci obdrží hlasovací lístek.
- 7) V případě že se na shromáždění dostaví zástupce zastupující několik členů, obdrží při prezenci hlasovací lístky členů, které zastupuje.
- 8) Pokud se člen nebo jeho zástupce dostaví na shromáždění až po zahájení, je oprávněn se zúčastnit jednání za následujících podmínek:
  - a) v listině přítomných bude uveden přesný čas jeho příchodu,
  - b) pracovník prezenčního místa uvede člena do jednacího sálu tak, aby nebylo narušeno případně probíhající hlasování, a neprodleně zajistí předání informace o jeho příchodu a aktuálním počtu členů přítomných na shromáždění předsedajícímu. Člen nemá právo hlasovat k programovému bodu, v průběhu jehož projednávání se dostavil na shromáždění, jestliže předsedající před převzetím informace o jeho příchodu již přítomné členy vyzval k hlasování.
- 9) Jestliže člen během jednání shromáždění opouští jednací sál, je povinen oznámit svůj odchod a odevzdat hlasovací lístek, popř. lístky, s jejichž pomocí na shromáždění vykonává hlasovací práva. Skrutátor předá informaci o jeho odchodu ze shromáždění předsedajícímu tak, aby ji měl k dispozici nejpozději před nejbližším hlasováním. Při návratu do sálu se člen znovu zapíše do listiny přítomných a bude mu vrácen jeho hlasovací lístek (popř. lístky).
- 10) Své dotazy, požadavky na vysvětlení, návrhy, protinávrhy člen podává - z důvodu přesného zachycení obsahu a úplné evidence všech dotazů - písemně na formulářích, které obdrží při prezenci. Předsedající písemné podněty členů převezme a očíslované podle pořadí podání je předá k vyřízení předsedovi společenství. Podnět může být zcela nebo zčásti odmítnut, jestliže z něj po pečlivém uvážení vyplyne, že se týká záležitosti, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění nebo jestliže by její poskytnutí mohlo přivodit společenství újmu. Nebude-li možno dotaz člena zodpovědět přímo na shromáždění, bude na něj odpovězeno bez zbytečného odkladu písemně přímo dotazujícímu se členovi.
- 11) Jednání shromáždění je neveřejné. Cizí osoby nemají na jednání přístup, s výjimkou osob zajišťujících organizaci a průběh shromáždění, případně osob, které byly na shromáždění přizvány za tím účelem, aby v případě potřeby poskytly členům podrobnější informace odborné povahy. O případné účasti hostů rozhoduje před shromážděním jeho svolavatel, po zahájení předsedající shromáždění.

12) Jednání shromáždění svolává a řídí svolavatel jakožto předsedající; v případě svolání shromáždění vlastníky jednotek, řídí jednání shromáždění člen společenství, který byl k tomu vlastníky jednotek zmocněn. V případě svolání shromáždění kontrolní komisí, řídí jednání shromáždění, kterýkoliv člen kontrolní komise.

13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat alespoň údaje o místě, datu a programu jednání, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky hlasování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis z posledního jednání shromáždění bude vyvěšen ve všech vchodech domu na domovních vývěškách společenství.

14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství.

15) Ustanovení odstavců 13) a 14) tohoto článku se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání kontrolní komise.

## **B. Hlasování**

1) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

2) Předsedající před každým hlasováním sdělí přítomným členům, zda je shromáždění schopné usnášení a jaká většina je potřebná k přijetí jednotlivých usnesení.

3) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

4) 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 podle § 258 občanského zákoníku.

5) Ke změně velikosti podílů na společných částech anebo změně poměru výše příspěvků na správu domu, se vyžaduje změna prohlášení vlastníka učiněná na základě souhlasu vlastníků jednotek dle § 1169 občanského zákoníku. Týká-li se změna všech vlastníků jednotek, musí být souhlas učiněn všemi vlastníky jednotek.

6) Ke změně účelu užívání stavby či stavebním úpravám stavby, které vyžadují změnu prohlášení vlastníka, je zapotřebí změna prohlášení vlastníka učiněná na základě souhlasu členů společenství dle § 1169 občanského zákoníku. Dotkne-li se změna práv a povinností všech vlastníků jednotek, vyžaduje se ke změně prohlášení písemný souhlas všech vlastníků jednotek, pokud z § 1169 občanského zákoníku nevyplývá jinak. Jde – li o stavební úpravy,

spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, které nevyžadují změnu prohlášení vlastníka a jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu ani velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, mohou být učiněny rozhodnutím shromáždění vlastníků, k němuž postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

7) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) změně stanov,
- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle čl. XII., odst. 1). písm. g), bod. iv,
- c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- d) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství.

8) Na shromáždění se hlasuje na výzvu předsedajícího a pod jeho řízením. Před každým hlasováním předsedající zjistí aktuální počet hlasů členů přítomných na shromáždění za účelem kontroly schopnosti usnášení shromáždění.

9) Na shromáždění společenství hlasuje vždy nejdříve o návrhu předloženém předsedou společenství, dále o návrhu předloženém kontrolní komisí, následně o návrhu člena kontrolní komise. Teprve poté, kdy nebudou tyto návrhy předepsanou většinou schváleny, hlasuje se o protinávrzích členů, a to v pořadí, v jakém byly na shromáždění předloženy. Pokud by bylo předsedajícímu doručeno současně několik protinávrhů, shromáždění o nich hlasuje v abecedním pořadí členů, kteří protinávrhy podali.

10) Hlasování je veřejné a přímé. Hlasování o přijetí usnesení k jednotlivým bodům pořadu jednání se uskutečňuje aklaací, tj. zvednutím ruky s hlasovacím lístkem, který člen nebo jeho zástupce obdrží při prezenci. Po skončení hlasování ke každému bodu pořadu jednání osoby pověřené sčítáním hlasů sečtou hlasy a vyplní písemný záznam o výsledku hlasování. Hlasy členů, kteří nebudou hlasovat pro žádnou z variant hlasování („pro“, „proti“, „zdržel se“), budou započteny na variantu „zdržel se hlasování“. Po skončení hlasování ke všem bodům pořadu jednání ověří osoby pověřené sčítáním hlasů svými podpisy správnost záznamu o výsledku hlasování a neprodleně o něm informují předsedajícího.

11) Shromáždění se může 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.

12) Organizaci a vyhodnocení hlasování zajišťují osoby pověřené sčítáním hlasů.

## **XII.**

### **Působnost shromáždění**

1) Do působnosti shromáždění patří

- a) rozhodování o schválení a změně stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
  - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu, pokud změna nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, která musí být učiněna postupem dle § 1169 občanského zákoníku,



- iii. o změně podlahové plochy bytu, pokud změna nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, která musí být učiněna postupem dle § 1169 občanského zákoníku,
  - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, pokud změna nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, která musí být učiněna postupem dle § 1169 občanského zákoníku,
  - v. o změně podílu na společných částech, pokud změna nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, která musí být učiněna postupem dle § 1169 občanského zákoníku,
  - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka, pokud změna nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, která musí být učiněna postupem dle § 1169 občanského zákoníku,
  - vii. o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci nebo jiné stavební úpravě společné části, přesáhnou-li náklady na tuto opravu, modernizaci, rekonstrukci či jinou úpravu v jednotlivém případě 70.000 Kč, pokud rozhodnutí o této záležitosti nespadá do působnosti jiného orgánu společenství (a pokud se nejedná o změnu prohlášení vlastníka, která musí být učiněna postupem dle § 1169 občanského zákoníku);
  - viii. o majetkových dispozicích s nemovitými věcmi (převody, darování a jiné zcizování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.) a jinými právy a majetkovými hodnotami a movitými věcmi, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 70.000 Kč v jednotlivém případě, pokud rozhodnutí o této záležitosti nespadá do působnosti jiného orgánu společenství;
- g) udělování předchozího souhlasu
- i. k opravám a majetkovým dispozicím uvedeným shora pod písm. f) bod. vii. a viii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - ii. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) schvalování rozpočtu společenství,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

### **XIII. Svolání shromáždění**

- 1) Předseda společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 2) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- 3) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
- 4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vhozením do domovní schránky příslušné k jednotce, kterou vlastní, a současně vyvěsí ve

všech vchodech domu na domovních vývěskách společenství. Členům, kteří o to požádali, bude pozvánka doručena e-mailem na jejich e-mailovou adresu, vedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

#### **XIV.**

##### **Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání, náhradní shromáždění**

- 1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- 2) Návrh podává písemně nebo v e-mailové podobě předseda společenství a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí třicet dnů.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, není-li zákonem nebo stanovami požadována vyšší většina, počítaná ze všech členů.
- 6) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může předseda společenství svolat náhradní shromáždění, které se musí konat ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy bylo naplánováno původní shromáždění a také s totožným programem. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.

#### **XV.**

##### **Předseda společenství**

- 1) Předseda společenství je statutárním orgánem společenství. Předseda společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění.
- 2) Předseda společenství jako statutární a výkonný orgán společenství zejména
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,
- h) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby, sděluje členům společenství výši těchto záloh a zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.

3) Předseda společenství je povinen o veškerých právních jednáních bezodkladně informovat kontrolní komisi, pokud je zvolena. V případě právních jednání, jejichž finanční hodnota přesahuje 70.000,- Kč je předseda povinen jednat pouze s předchozím souhlasem kontrolní komise, je-li zvolena, jinak se souhlasem shromáždění. V případě, že se kontrolní komise nevyjádří do 5ti dnů od vyžádání si souhlasu se zamýšleným jednáním, považuje se toto jednání za schválené. Předchozího souhlasu kontrolní komise není třeba při jednání v bezodkladných záležitostech, avšak předseda společenství je povinen o těchto jednáních neprodleně informovat kontrolní komisi. Předseda společenství a kontrolní komise si mezi sebou sjednají závazný způsob komunikace a sdělí si kontaktní údaje a postup, kterým bude probíhat vzájemná komunikace dle tohoto odstavce. V případě, že kontrolní komise neschválí jednání předsedy společenství a předseda společenství bude na tomto jednání trvat, je předseda společenství povinen svolat shromáždění a o projednávané věci rozhodne shromáždění.

4) Předseda společenství je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o

- a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v jednotlivém případě nepřesáhne částku 70.000,- Kč;
- b) 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 jednotlivém případě nepřesáhne částku 70.000,- Kč.

5) Předseda 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 70.000,- Kč a musí informovat kontrolní komisi, pokud je zvolena; při částce nad 70.000,- Kč si musí předseda společenství vyžádat předchozí schválení kontrolní komise, je-li zvolena; rozhodnutí o investicích převyšujících jednorázově částku 100.000,- Kč jsou výlučně v pravomoci shromáždění. Není-li zvolena kontrolní komise, musí si předseda společenství vyžádat potřebný souhlas od shromáždění. Finanční limity a nutnost předchozího schválení, které jsou stanoveny předsedovi společenství v tomto odstavci neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

6) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 70.000,- Kč je oprávněn předseda společenství oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři

potencionální dodavatele a o tomto výběrovém řízení je povinen zpracovat záznam. To neplatí pro opravy způsobené havárií na společných částech.

7) Předseda společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech.

8) Předseda společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle předseda společenství předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je předseda společenství oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Veškeré náklady spojené s vymáháním dlužné částky jdou k tíži dlužníka. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Předseda společenství má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu.

## **XVI.**

### **Kontrolní komise**

1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, která je oprávněna schvalovat jednání předsedy společenství, kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je, a to i prostřednictvím pověřeného člena, oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost.

2) Kontrolní komise odpovídá shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Kontrolní komise je oprávněna svolat shromáždění.

3) Kontrolní komise má tři členy a volí ji shromáždění stejným způsobem jako předsedu společenství. Členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba, která je členem společenství.

4) Komise volí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Při hlasování v komisi má každý člen jeden hlas. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň předsedou společenství.

5) Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně.

6) Kontrolní komise zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce, ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na schůzi společenství,
- c) podává zprávu o své kontrolní činnosti při shromáždění,
- d) účastní se jednání s předsedou společenství a na základě rozhodnutí kontrolní komise schvaluje jednání předsedy společenství dle čl. XV. těchto stanov.

7) O průběhu jednání kontrolní komise se pořizuje zápis dle čl. X. odst. 12 těchto stanov.

8) Zprávy o výsledku kontrol předkládá komise předsedovi společenství a shromáždění s návrhem na opatření včetně termínů na odstranění případných nedostatků.

## XVII.

### Správa domu a pozemku

- 1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. To neplatí pro běžnou údržbu a opravy těchto částí, které je povinen zajišťovat na své náklady vlastník jednotky, kterému tyto části slouží k výlučnému užívání.
- 4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek 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 teplé vody, pitné vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - 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) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
  - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství,

stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,  
c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

d) 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 se stanovami společenství vlastníků jednotek,

e) 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,

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

## **XVIII.**

### **Výkon správy domu a pozemku**

1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce“).

2) Smlouva se správcem obsahuje zejména

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,

c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

g) další náležitosti stanovené shromážděním.

3) Smlouvu se správcem, změnu obsahu smlouvy a změnu osoby správce schvaluje shromáždění.

## **XIX.**

### **Užívání společných částí**

1) Společné části domů, které jsou definovány v prohlášení vlastníka budovy, užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.

3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoli skladovat, zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty a též kouřit.

4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci.

5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.

6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem. Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

## **XX.**

### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.

## **XXI.**

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

1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to

a) na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou za každou nebytovou jednotku,

b) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě dlouhodobé zálohy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, respektive nebytové jednotky (garáže), a výše příspěvku na 1 m<sup>2</sup> schválené shromážděním, nerozhodne-li shromáždění jinak.

2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku (zálohy) do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby

může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů společenství.

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,

b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,

c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,

d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

V případě neurčitosti položky, rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů fondu statutární orgán.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu či e-mailem na adresu uvedenou v seznamu členů 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 reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

## **XXII.**

### **Zánik členství ve společenství**

1) Členství ve společenství zaniká

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,



- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

### **XXIII. Zánik společenství**

1) Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

### **XXIV. Závěrečná ustanovení**

1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění konaném dne 11.11.2022 a nabývají účinnosti dnem 1.1.2023.

2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující.

3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

V Praze dne 11.11.2022

PhDr. Miroslav Kadlec  
předseda výboru  
Společenství vlastníků jednotek  
Mezilesí 2061-2070

Petra Koubová  
místopředseda výboru  
Společenství vlastníků jednotek  
Mezilesí 2061-2070