

PRACOVNÍ NÁVRH

STANOVY

Společenství vlastníků Rytířova 782, 783, 784

Čl. 1

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků Rytířova 782, 783, 784 (dále jen „Společenství vlastníků“) je právnická osoba, založená za účelem **zajištění správy domu a pozemku** a při naplňování svého účelu je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. 2

Název a sídlo Společenství vlastníků

- 1) Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Rytířova 782, 783, 784**
- 2) Sídlo společenství vlastníků: **Rytířova 783/15, Praha 4 – Kamýk, PSČ 143 00**
- 3) Identifikační číslo: **289 02 467**

Čl. 3

Členství ve Společenství vlastníků

- 1) Členy Společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které Společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy Společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník, vahou hlasu, odpovídající velikosti podílu na společných částech, přičemž podíl je nedělitelný.
- 5) **Spoluvlastníci jednotky i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství vlastníků na základě písemného zmocnění, podepsaného všemi spoluvlastníky jednotky. Pověření je třeba předat předsedovi bez zbytečného odkladu. Obdobně je třeba postupovat při změně osoby společného zástupce. - ze zákona, změna není možná**
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči Společenství vlastníků také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Čl. 4

Seznam členů

- 1) Výbor Společenství vlastníků vede seznam členů Společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
 - a) číslo jednotky,
 - b) velikost podílu na společných částech,

PRACOVNÍ NÁVRH

- c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození, (u právnické osoby název obchodní firmy a IČ),
 - d) adresa jeho trvalého pobytu (u právnické osoby adresa sídla), popřípadě doručovací adresa, mailový a telefonický kontakt.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
- a) číslo jednotky,
 - b) velikost podílu na společných částech,
 - c) jména, příjmení a data narození spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
 - d) **jméno a příjmení zmocněného společného zástupce**, adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa, e-mailový a telefonický kontakt.
- 3) Výbor Společenství vlastníků je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem (spoluvlastníkem) jednotky. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- 4) **Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor Společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky, nebo nájemce v domě a jeho kontaktní údaje (jméno a spojení). - ze zákona**

Čl. 5

Práva a povinnosti člena Společenství vlastníků

- 1) Člen Společenství vlastníků má zejména tato práva:
- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství vlastníků za podmínek stanovených těmito stanovami a platnými zákony,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství vlastníků (za předpokladu k plné způsobilosti k právnímu jednání, popř. způsobilosti k výkonu funkce),
 - d) předkládat orgánům Společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků a navrhnout, aby určitá věc byla zařazena do programu jednání shromáždění. Součástí návrhu musí být jeho odůvodnění.
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, a ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) **seznamovat se s tím, jak Společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů. Na svůj náklad a výlučně pro svoji potřebu si z nich může pořídit výpisy či fotokopie. To vše pouze v prostorách, určených Společenstvím vlastníků a po dohodě s osobou, která je za Společenství vlastníků přítomna. Není však oprávněn si jakékoliv písemnosti odnášet mimo tyto prostory,**
 - g) rozdělit vlastnictví k jednotce na podíly,
 - h) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění,

PRACOVNÍ NÁVRH

- k) **obdržet na vyžádání kopii zápisu ze shromáždění.**
- 2) **Člen Společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:**
- a) **dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství vlastníků schválená v souladu s platnými zákony a těmito stanovami,**
 - b) **řídit se pravidly pro správu domu a pozemku, užívání společných částí a dodržovat Domovní řád (je-li vydán), umístěný na informační desce ve společných prostorech domu,**
 - c) **užívat jednotku tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek a zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů SVJ,**
 - d) **udržovat na vlastní náklad jednotku a společné části vyhrazené vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,**
 - e) **oznámit výboru jména, adresu a počty osob, které budou mít v jednotce domácnost do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení. Při změně je třeba uvést i datum, ke kterému ke změně došlo,**
 - f) **oznámit výboru změny počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce. - ze zákona To platí i v případě, přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě – v tomto případě oznámí jméno a adresu této osoby a její kontaktní údaje,**
 - g) **oznámit výboru převod vlastnického práva k jednotce,**
 - h) **hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje)**
 - i) **hradit stanovené zálohy na služby v určeném termínu a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,**
 - j) **v případě zpoždění s úhradou příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby je povinen uhradit kromě sankčních poplatků také náklady soudního řízení včetně veškerých dalších nákladů (právní služby apod.), které souvisejí s vymáháním pohledávky,**
 - k) **umožnit po předchozím vyzvání alespoň tři (3) pracovní dny předem osobě pověřené Společenstvím vlastníků přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech a způsobem výslovně uvedeným v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu). Vlastník jednotky je dále povinen umožnit umístění, údržbu, kontrolu a odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v jednotce,**
 - l) **zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,**
 - m) **v případě nepřítomnosti delší než jeden (1) měsíc sdělit členu výboru osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky a její kontaktní údaje, - zejm. pro případ havárie**
 - n) **upravuje-li vlastník stavebně jednotku, předložit včas osobě odpovědné za správu domu potřebnou dokumentaci a umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují do společných částí domu či neporušují statiku domu; k tomu musí být předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek,**
 - o) **odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností; pokud tak neučiní, je povinen nahradit**

PRACOVNÍ NÁVRH

- náklady na jejich odstranění, popř. vzniklou škodu,
- p) neprodleně upozorňovat předsedu na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují a dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
 - q) respektovat, že na návrh Společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon vlastnických práv ostatním vlastníkům jednotek,
 - r) ručit za dluhy Společenství vlastníků podle zákona v rozsahu velikosti svého podílu na společných částech,
 - s) **zajistit, aby povinnosti uvedené v bodech a) až c) tohoto článku dodržovali i osoby, kterým umožnil přístup do domu, resp. jednotky nebo jim umožnil užívání jednotky. - důležité, takto se vztahuje i například na pronájem jednotky**

Čl. 6

Orgány Společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
- 2) Délka funkčního období volených orgánů je **pět (5) let**. Opakované členství ve voleném orgánu je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává zvolený orgán svoji funkci do zvolení nového orgánu, nejdéle však **dva (2) měsíce**.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, úmrtím nebo zánikem společenství vlastníků.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím **dvou (2) měsíců po doručení prohlášení**.
- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě.
- 6) **Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákoníku a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.**
- 7) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu právnické osoby.
- 8) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 9) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, je povinen ji vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

Čl. 7

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. **Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.**
- 2) Výbor Společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání, je-li neodkladně třeba řešit věc patřící do působnosti shromáždění, nejméně však jedenkrát do roka. **Výbor**

PRACOVNÍ NÁVRH

Společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu (1/4) všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě třiceti (30) dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami.

- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou nejpozději patnáct (15) dnů před termínem shromáždění. Pozvánka se vyvěsí na informační desce Společenství vlastníků ve společných prostorách domu a současně zašle e-mailem všem vlastníkům jednotek (pokud vlastník jednotky e-mailovou adresu zřízení nemá, pak se vhodí do příslušné poštovní schránky). Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) Společenství vlastníků zveřejní pozvánku i na svých internetových stránkách, pokud jsou zřízeny.
- 5) Člen Společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc k zastupování nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele, pokud tak nestanoví zákon. Pokud však zmocněnec není členem společenství vlastníků, musí být plná moc opatřena úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Plná moc může být udělena pouze k zastupování na určité, datem vymezené jednání shromáždění.
- 6) Do výlučné působnosti shromáždění zejména patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení vlastnického práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schvalování účetní závěrky, zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu,
 - e) rozhodování o použití a případném rozdělení zisku z hospodaření Společenství vlastníků po schválení účetní závěrky,
 - f) rozhodování o vypořádání výsledku hospodaření a o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) schvalování rozpočtu Společenství vlastníků,
 - h) rozhodování o celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - i) schvalování druhu služeb, spojených s užíváním jednotek, výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení uzavření smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu správy,
 - k) stanovení a schválení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
 - l) zřízení výběrové komise na zakázky většího rozsahu
 - m) rozhodování o:
 - členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - změně podlahové plochy jednotky,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně velikosti podílů jednotek na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
 - výši souhrnné pořizovací a zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší výboru,

PRACOVNÍ NÁVRH

- výši částky na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od které rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší výboru. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - výši finančního limitu, od kterého je výbor povinen organizovat výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určuje konkrétní zakázky na které je třeba výběrové řízení provést, - *limity hospodaření výboru, konkrétní částky určí usnesení shromáždění*
- n) udělování předchozího souhlasu k:
- nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví Společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku,
 - sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- o) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných prostor v domě,
- p) výkon kontrolních činností
- q) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění vyhradí.
- 7) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho program uveden na pozvánce, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. *Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů Společenství vlastníků. - bohužel ze zákona*
- 8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. *Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající,*
- 9) *Vlastník jednotky obdrží na vyžádání kopii zápisu ze shromáždění e-mailem; pokud nemá e-mailovou adresu, pak v listinné podobě.*

Čl. 8

Hlasování

- 1) Při hlasování na shromáždění má každý vlastník jednotky počet hlasů, který odpovídá velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech.
- 2) Spoluvlastníci jednotky se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomni.
- 4) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje. - *ze zákona*
- 5) Prezenční listinu účastníků shromáždění předkládá výbor v členění po jednotkách. V

PRACOVNÍ NÁVRH

prezenční listině bude uvedeno:

- a) číslo jednotky,
 - b) podíl na společných částech z katastru nemovitostí,
 - c) podíl na společných částech v procentech,
 - d) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo společném jmění.
- 6) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
 - 7) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů Společenství vlastníků. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek související se změnou podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. - *zde ze zákona*
 - 8) Pokud se změna prohlášení dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. - *zde ze zákona*
 - 9) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li pro to důležitý důvod, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

Čl. 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může ten, kdo shromáždění svolal navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce mimo zasedání.
- 2) Stanovy připouštějí tento způsob hlasování i v jiných záležitostech, o kterých rozhodne výbor. - *možnost vyhlásit per rollam kdykoliv je zapotřebí*
- 3) Listina k rozhodnutí mimo zasedání musí obsahovat plné znění návrhu rozhodnutí, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, do kdy se má vlastník jednotky písemně vyjádřit. Tato lhůta činí **patnáct (15) dnů** ode dne převzetí návrhu na rozhodnutí vlastníkem jednotky.
- 4) Pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam) se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
- 6) Výbor Společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení v písemné formě nejpozději do **patnácti (15) dnů** ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení.

Čl. 10

Výbor

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem Společenství vlastníků; za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má tři (3) členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru Společenství vlastníků jsou voleni a odvoláváni shromážděním. **Předsedu a místopředsedu volí a odvolává výbor z řad svých členů.**
- 4) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje

PRACOVNÍ NÁVRH

místopředseda. Písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho nepřítomnosti místopředsedou a dalším členem výboru.

- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu. Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětu činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. **Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.**
- 7) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. **Kopii zápisu obdrží každý člen výboru a kontrolor elektronicky.**
- 8) Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. **Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody anebo jeho odchylný názor.**
- 9) **V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru se ustanovení o rozhodujícím hlasu předsedajícího nepoužije.**
- 10) Výbor plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
 - c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do třiceti (30) dnů po jeho konání,
 - d) oznamuje písemně vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
 - f) vypracovává každoročně vlastníkům jednotek potvrzení o výši jejich podílu na příjmech (po odečtení nákladů) z pronájmu společných částí nebo nebytových prostor (které mají v podílovém spoluvlastnictví) jako podklad pro jejich daňové přiznání a to nejpozději do konce února následujícího roku,
 - g) vede seznam členů společenství vlastníků,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,

PRACOVNÍ NÁVRH

- l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu a správy domu a pozemku,
 - m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí do výše souhrnné pořizovací a zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, určené shromážděním; od této výše rozhodování přísluší shromáždění,
 - n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
 - o) organizuje výběrové řízení na zakázky týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládá porovnání nabídek účastníků výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení a to od výše finančního limitu, určeného shromážděním, případně na konkrétní zakázky, na které je třeba dle rozhodnutí shromáždění výběrové řízení provést, - viz čl. 7 odst. 6
 - p) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
 - q) jménem Společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství vlastníků,
 - r) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky byl seznámen se stanovami Společenství vlastníků (popř. Domovním řádem, je-li vydán), pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, a s pravidly pro způsob určení a výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky jednotek, - *důležité jako základ pro vymahatelnost v případě porušování či neplnění povinností*
 - s) po ukončení funkčního období je povinen předat novému výboru Společenství vlastníků veškerou dokumentaci společenství vlastníků, minimálně kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh,
 - t) je oprávněn pozvat v případě potřeby na zasedání shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu shromáždění,
 - u) ve své činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. 11

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků 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 vlastníků. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je Společenství vlastníků.
- 3) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění pověřit výkonem správy nebo její části jinou osobu nebo rozhodnout o uzavření smlouvy se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.

PRACOVNÍ NÁVRH

- 4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **provozního a technického** se rozumí zejména:
- provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také všech technických zařízení domu jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov Společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, pojištění společných částí domu,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotku stavebně upravuje, 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.
- 5) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska **správních činností** se rozumí zejména:
- 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,
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na služby, jejich vyúčtování a vypořádání,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov Společenství vlastníků a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami Společenství vlastníků,
 - 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,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. 12

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je povinen:
- užívat společné části spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyl dotčen výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom zásady bezpečnosti a ochrany zdraví osob a protipožární předpisy,
 - dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel

PRACOVNÍ NÁVRH

pro užívání společných částí a pravidla daná Domovním řádem (pokud je vydán).

- d) zajistit, aby povinnosti uvedené výše v odstavcích a) až c) dodržovaly i osoby, kterým do domu a jednotky umožnil přístup či osoby, které s ním či místo něj v jednotku užívají.
- 2) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech (zejména na schodištích a chodbách) jakékoliv předměty, nebo užívá společné části v rozporu s obvyklým způsobem užívání, ke kterému je každý vlastník jednotky oprávněn, vyzve jej Společenství vlastníků k odstranění závadného stavu a určí termín, do kdy tak má učinit. **Po marném uplynutí této lhůty je Společenství vlastníků oprávněno postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.**
- 3) Závady a poškození na společných částech nebo závady a poškození jednotek jiných vlastníků, které způsobí sám, ti, kteří s ním nebo místo něj jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 4) Základní pravidla pro užívání společných částí mohou být uvedena v Domovním řádu, jehož přijetí je v působnosti shromáždění.

Čl. 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení výše placené jednotlivými vlastníky

Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.

A. Pravidla pro určení nákladů rozpočtu

- 1) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:
 - a) vlastní činnost Společenství vlastníků na roční období,
 - b) opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
 - c) opravy většího rozsahu, případně rekonstrukce nebo modernizace a stavebních úpravy s ohledem na technický stav domu, které se mohou v delším časovém horizontu předpokládat.

B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Výše měsíčních příspěvků se stanoví vlastníkům jednotek z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech rozhodnutím shromáždění.
- 2) **Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých podílů na společných částech, pokud nedojde rozhodnutím všech vlastníků jednotek k jiné dohodě. - zde by musel být souhlas všech**
- 3) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou příspěvky určené na odměňování osoby, která dům a pozemek spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti, poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře Společenství vlastníků, poštovné apod.
- 4) Příspěvek na správu domu a pozemku hradí vlastníci jednotek formou záloh na účet Společenství vlastníků do **posledního dne běžného měsíce**. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.

PRACOVNÍ NÁVRH

- 5) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem Společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vlastníků vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku a na plnění spojená s užíváním jednotek (služby) včetně nedoplatků z jejich vyúčtování se výše úroku z prodlení stanoví podle příslušného předpisu (nyní nařízení vlády č. 351/2013 Sb. kterým se určuje výše úroků z prodlení).
- 9) Jestliže poskytovatel služeb (společenství vlastníků) nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti, spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.
O výši pokuty rozhodne shromáždění v souladu s příslušným předpisem (nyní zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění zákona č. 104/2015 Sb.).

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) **dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod,**
 - b) **dodávka teplé vody,**
 - c) **odvoz komunálního odpadu,**
 - d) **provoz, údržba a opravy výtahu,**
 - e) **dodávka tepla,**
 - f) **osvětlení společných prostor v domě,**
 - g) **úklid společných prostor v domě,**
 - h) jiné služby dle rozhodnutí shromáždění.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek hradí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet správy domu (Společenství vlastníků), a to do **posledního dne běžného měsíce**. Návrh výše měsíčních záloh ke schválení shromážděním zpracuje výbor jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to v případě změny ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) **vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání jiné osoby a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít ve společné domácnosti v průběhu zúčtovacího období v souhrnu po dobu delší než **tři (3) měsíce,****
 - b) **nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v e společné domácnosti v souhrnu po dobu delší než **tři (3) měsíce** v průběhu zúčtovacího období.**

PRACOVNÍ NÁVRH

- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti (30) dnů ode dne doručení.
- 10) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti (5) měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopií podkladů.

D. Majetek a hospodaření Společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní Společenství vlastníků, může užívat jen k účelům uvedeným v příslušných ustanoveních o bytovém spoluvlastnictví občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství vlastníků hospodář s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti své činnosti.
- 4) Vlastníci jednotek jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícímu velikosti jejich podílů na společných částech a ve stejném poměru ručí i za závazky Společenství vlastníků.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové Společenství vlastníků, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících předpisů, nyní zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u předsedy společenství.
- 2) Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanského zákoníku), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (zde spolek upravuje znění § 214 - 302 občanského zákoníku).
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků, vedeného u Městského soudu v Praze.
- 4) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne a nahrazují a ruší stanovy přijaté usnesením shromáždění dne 6.5.2009.