

**Stanovy společenství vlastníků jednotek**  
domu č.p. 351 – 364 v Praze 10, ulice Parnská  
**Preambule**

*Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 351 – 364 v Praze 10, Parnská, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 78 a č. 1918 pro k. ú. Horní Měcholupy, obec Praha, městská část Praha (dále jen "společenství") je právnickou osobou vzniklou na základě §9 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. Zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb. (dále jen "zákon").*

*Stanovy společenství vlastníků jednotek domu č.p. 351 – 364 v Praze 10, ul. Parnská, které byly přijaty shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 15. října 2007 a doplněny v článku 10 odst. (1) o bod 1a), který byl schválen shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 10. listopadu 2009, jsou upraveny a doplněny ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník, a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a usnesení Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 Cmo 79/2015 z 28.7.2015.*

## Čl. 1 Název a sídlo

- (1) Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků jednotek Parnská č.p. 351 – 364**
- (2) Sídlem společenství je: **Praha 10, Parnská 355, PSČ 109 00**

## Čl. 2 Předmět činnosti

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu v Praze 10 - Horní Měcholupy, Parnská 351 – 364 (dále jen "dům") vymezených v prohlášení vlastníka budovy (dále jen "prohlášení vlastníka") podle §4 zákona, které bylo vloženo do katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha-město pod č.j. V9 22453/1998 s účinky vkladu ke dni podání návrhu na vklad a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu (dále jen "správa domu").
- (2) Správou domu se rozumí
  - a) zajišťování provozu domu a údržba pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
  - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijních oprav,
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - d) zajišťování revizí a oprav domovních rozvodů plynu, elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a domovní kanalizace, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních domovních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
  - e) zajišťování rozsáhlejších oprav a rekonstrukcí společných částí domu v rozsahu určeném usnesením shromáždění vlastníků jednotek,
  - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníků jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
  - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků stanoveny,
  - i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
  - k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu,
  - l) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky.

- (3) Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství pojištění domu pro případy vzniku pojistných škod od sdruženého živlu a odpovědnosti za škody způsobené provozem domu. Toto pojištění se netýká pojištění zařízení a vybavení jednotek ve vlastnictví vlastníků jednotek.
- (4) Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství zejména
- plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
  - dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
  - dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
  - další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů,
  - dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje od dodavatele ze zdroje umístěného mimo dům.
- (5) Předmětem činnosti společenství může být také zajišťování těchto služeb:
- vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
  - vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
  - zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
  - vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
  - provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek,
  - pronájem nebytových prostor a ploch.
- (6) Výhradně se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z případného úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastník jednotky je oprávněn složit částku nebo poskytnout jiné alternativní zajištění úvěru odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu z výše úvěru. V takovém případě je zatížení jeho jednotky zástavním právem vyloučeno.
- (7) Na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek může společenství vytvářet rezervní fond pro pokrytí budoucích nákladů na opravy a údržbu společných částí domu.

### Čl. 3 Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou:

- shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
- výbor společenství (dále jen "výbor"),
- kontrolní komise.

(2) Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je vlastníkem jednotky v domě, starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu opravňujícího živnostenské podnikání.

(3) Orgány společenství hlasují veřejně.

(4) Funkční období členů výboru činí tři roky. Funkční období členů výboru začíná v den jeho prvního zasedání, na němž zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

(5) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

(6) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.

(7) Shromáždění je schopné se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

Orgány společenství jsou voleny a schváleny kvalifikovanou většinou, tj. tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných vlastníků na shromáždění.

(8) Člen výbor může být volen opětovně.

(9) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li nečinný po dobu nejméně tří měsíců.

(10) Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor resp. shromáždění na vědomí. Pokud výbor resp. shromáždění nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

(11) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(12) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí ustanovení čl. 3 odst. (2) až (6) a (8) až (11) obdobně.

#### Čl. 4 Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 1164 občanského zákoníku,
- b) schválení nebo o změně stanov,
- c) uzavření úvěrové smlouvy,
- d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem vlastníka jednotky, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- e) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- f) volbě a odvolávání členů výboru popř. členů kontrolní komise,
- g) stanovení výše odměny výboru nebo pověřeného vlastníka,
- h) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- i) pověření výboru k sjednání dohod o provedení prací a dodávce služeb,
- j) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- k) nabývání nemovitých nebo movitých věci bytu nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství,
- l) zřízení kontrolní komise a popřípadě o jejím zrušení,
- m) změně osoby správce, uzavření smlouvy o správě domu nebo změně smlouvy,
- n) schvalování rozpočtu společenství,
- o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, nebo si je shromáždění vyhradí.

(3) Ke schválení nebo změně stanov podle odst. (2) písm. b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle odst. (2) písm. d) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků (kvalifikovaná většina).

(4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, a to do 30 dnů od doručení tohoto podnětu. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

(5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

(6) Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

(7) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

(8) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce

(9) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru, člen výboru nebo člen společenství, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

(10) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení (usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby) nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

(11) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce (10) dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

(12) Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.

(13) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona).

(14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění, počet přítomných, označení hostů,
- program jednání,
- stručný obsah diskuse,
- plné znění přijatých usnesení,
- výsledky hlasování,
- součástí originálu zápisu jsou podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům
- námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů z jednání shromáždění musí být uschován v kanceláři společenství.

(15) Stanovený program jednání lze doplňovat nebo měnit pouze se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek.

## **Čl. 5 Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

(2) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších záležitostech:

- a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem vlastníka jednotky, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- b) schválení řádné roční i mimořádné účetní závěrky a rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

- c) o schvalování rozpočtu společenství,
- d) pověření výboru k sjednání dohod o provedení prací a dodávce služeb.

- (3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
  - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
  - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán.

(4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

## Čl. 6 Výbor

(1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor musí být alespoň pětičlenný.

(2) Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

(3) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

(4) K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na jednání shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj kvalifikovaná většina tj. tříčtvrtinová většina přítomných vlastníků na shromáždění. Při sporném hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek.

(5) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.

(6) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.

(7) V případě výkonné pravomoci výboru a rovnosti hlasů při řešení neodkladné záležitosti rozhoduje hlas předsedy výboru.

(8) Výbor zejména

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
- d) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
- e) sjednává smlouvy o dílo, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
- f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
- g) jsou-li v domě nájemní byty nebo nebytové prostory uzavírá nájemní smlouvy, stanovuje nájemné a zálohy na poskytované služby, provádí vyúčtování záloh a stanovuje podmínky jejich poskytování,

- h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.

(9) Předseda výboru může pověřit k provedení odborného úkonu kteréhokoliv člena společenství, místopředseda výboru může po schválení výborem, pověřit k provedení odborného úkonu kteréhokoliv člena společenství.

(10) Z každého jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání, prezenci
- program jednání
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování členů výboru,
- námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- s tímto zápisem musí být seznámeni vlastníci jednotek a kontrolní komise písemně bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 7 (slovy: sedmi) kalendářních dnů.

(11) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti při výkonu své funkce, jeho odpovědnost se dále řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisě o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

## **Čl. 7 Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, která je oprávněna kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnost jejich členů na činnost společenství nebo jejich orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výborů nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komisi volí a odvolává shromáždění stejným způsobem jako výbor a platí pro ni ustanovení čl. 3 odst. (2) až (6) a (8) až (11) stanov.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjí činnost v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) přezkoumává účetní závěrku a předkládá své vyjádření k ní shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) má právo svolat schůzi shromáždění, je-li to v naléhavém zájmu vlastníků jednotek a nesvolá-li do 15 dnů od písemné žádosti kontrolní komise s uvedením důvodu schůzi shromáždění výbor.

(4) Kontrolní komise se schází dle potřeby; nejméně 2x ročně, z jednání komise se pořizuje zápis.

(5) Ustanovení odstavce 1 až 4 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.

## **Čl. 8 Vznik členství, evidence členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace**

(1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem, kdy jim byla doručena listina s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiná listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.

(2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

(3) Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

(4) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(5) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(6) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

(7) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(8) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství jméno, adresu této osoby a příslušný telefonický kontakt.

(9) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.

(10) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

## Čl. 9 Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má právo zejména

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
- g) předkládat návrhy na plánovanou i mimořádnou údržbu a opravy společných částí domu, zařízení a pozemku,
- h) účastnit se jednání výboru, jsou-li projednávány jeho návrhy.

(2) Člen společenství je povinen zejména

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, pokyny výrobce či správce technických zařízení a platným domovním řádem.
- c) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) umožnit po předchozím vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou a zjišťováním závad, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný neodkladný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň tři dny předem; neumožnění vstupu do jednotky podle obsahu předchozí úpravy, zakládá nárok společenství na náhradu vzniklé škody,

- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, respektive takového jednání, které je v rozporu s dobrými mravy,
- i) umožnit přístup k instalaci a údržbě zařízení pro měření tepla, vody a revizi plynu v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi, že došlo k podání žádosti ke stavebním úpravám, včetně doložení kopie rozhodnutí správního orgánu o podané žádosti,
- k) včas oznámit plánované úpravy a opravy v jednotce a dbát při jejich provádění na pořádek v domě,
- l) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi vznik, změnu a zánik podnikatelské činnosti, je-li prováděna v prostorách jednotky,
- m) využívat jednotku v souladu s účelem případného podnikání, jakož i využívat společné prostory a pozemek s tím, že nebudou dotčena práva ostatních spoluvlastníků jednotek,
- n) v souladu s provozováním podnikatelské činnosti ve své jednotce bude bez předchozí výzvy výboru udržovat na své vlastní náklady řádné označení provozovny včetně umístění a údržby reklamního a informačního zařízení na vnějším opláštění domu, které mu pro tyto účely společenství zapůjčuje. Veškeré parametry určí a odsouhlasí výbor.

(3) Vlastník bytové jednotky ani nájemník nesmí provádět jakýkoliv zásah do té části objektu, která byla opravena z fondu oprav nebo byla hrazena z rozhodnutí shromáždění a je v záruce. Nedodržení tohoto zákazu, který by měl za následek zánik záruky a vznik škody, bude znamenat povinnost k úhradě vzniklé škody tím, kdo ji porušením této povinnosti způsobil.

(4) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, jeho společných částí, technických zařízení nebo pozemku, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

(5) Člen společenství, který sám předmětnou jednotku neužívá k bydlení, odpovídá za jednání a chování třetích osob předmětnou jednotku užívajících v plném rozsahu svých práv a povinností včetně odpovědnosti za škody způsobené na majetku společenství.

(6) Člen společenství není oprávněn využívat společné prostory domu, jakož i pozemek ke skladování, propagaci své podnikatelské činnosti, jakož i provozování podnikatelské činnosti nad rámec svých práv a povinností bez předchozího souhlasu výboru.

## Čl. 10 Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
- b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníkem.

(2) Společné členství spoluvlastníků zaniká

- a) v důsledku úmrtí spoluvlastníka,
- b) v důsledku dohody společných členů o vypořádání spoluvlastnictví,
- c) na základě rozhodnutí soudu o vypořádání nebo zrušení spoluvlastnictví.

(3) Členství v orgánu společenství zaniká také zánikem členství ve společenství.



## Čl. 11 Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

(1) Příspěvky a zálohy podle čl. 9 odst. 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

(2) Člen společenství, který je v prodlení s platbou příspěvku vlastníka, nebo doplatku vyúčtování, je povinen co nejdříve svůj dluh vůči společenství vyrovnat. Jakmile výbor zjistí, že některému členovi vznikl vůči společenství dluh, musí jej neprodleně prokazatelně požádat o úhradu tohoto dluhu se splatností maximálně 30 dnů, eventuálně požádat o složení zálohy dle čl. 6, odst. (8) písm. i). V případě, že dlužná částka přesáhne hodnotu 15 000,- Kč, lze v odůvodněných případech dohodnout splátkový kalendář na dobu nejvýše 3 měsíce. Pokud dlužník nezplatí v dohodnutém termínu, nebude plnit splátkový kalendář, nebo nepožádá výbor ze závažných důvodů o úpravu splatnosti, bude mu od data porušení dohody do splacení dluhu účtován úrok z dlužné částky ve smyslu platných právních předpisů (§ 1802, občanského zákoníku, nařízení vlády č. 351/2013 Sb.) Nebude-li uvedený postup úspěšný, bude vůči dlužníkovi postupováno právní cestou včetně vymáhání nákladů s tím spojených.

(3) O vyúčtování záloh podle čl. 9 odst. (1) písm. e) rozhoduje shromáždění jednou ročně.

(4) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevyřadává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

(5) Zálohy na úhradu za služby podle čl. 9 odst. 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vyřadání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

## Čl. 12 Hospodaření společenství

(1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek a další finanční prostředky získané v rámci činnosti společenství, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.

(2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním této činnosti pověřit jinou osobu (správce), a to na základě smluvního vztahu.

(3) Společenství je povinno uplatňovat plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(4) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(5) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

(6) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

(7) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(8) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

## Čl. 13 Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Tyto doplněné stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek konaném dne 9. listopadu 2016.