

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ZBRASLAV 1453

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství zní: **Společenství vlastníků Zbraslav 1453**
- (2) Sídlo společenství je na adrese: Praha 5 – Zbraslav, Neumannova 1453/28 PSČ: 156 00

Článek II

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků Zbraslav 1453 (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 je pozemek parc.č. 2874/127 (dále jen jako „pozemek“), a na něm stojící stavba č.p. 1453 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k.ú. Zbraslav. Pokud je v těchto stanovách dále zmiňován pozemek, rozumí se tím vedle pozemku parc.č. 2874/127, k.ú. Zbraslav, i pozemky parc.č. 2874/33, 2874/178 a 2874/179, které podle prohlášení vlastníka přísluší k domu a dále pozemky 2874/260, 2874/262, 2874/263, 2874/265, 2874/266, 2874/267, 2874/268, 2874/269, 2874/270, 2874/271, 2874/272, 2874/273, 2874/274, 2874/275, 2874/276, 2874/277, 2874/278, 2874/280, 2874/281, 2874/282, 2874/284, 2874/286, 2874/287, 2874/288, vše k.ú. Zbraslav, obec Praha, jenž společenství nabylo do svého vlastnictví při výkonu správy. 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.
- (2) 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. III těchto stanov.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III Předmět činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) činnostech spojených s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“),
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení evidence členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), s výjimkou těch, které si zajišťují členové společenství přímo od dodavatelů, jde například o dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (7) 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.
- (8) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Článek IV **Změny společných částí domu**

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny stavby. Pro změny v účelu užívání stavby je pak zapotřebí souhlasu alespoň 75% všech vlastníků. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Článek V **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem musí obsahovat:
- 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 jím 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 a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce předložit jednou ročně danému vlastníkovi informace o stavu jeho finančních prostředků,
 - g) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Osobu správce a obsah smlouvy se správcem a rovněž i změnu osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI Orgány společenství

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
 - c) revizor
- (2) Výbor a revizor jsou orgány volené shromážděním vlastníků. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Členem voleného orgánu může být pouze člen či společný člen tohoto společenství nebo pověřený zástupce člena společenství, který je právnickou osobou. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.
- (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, pro který se nelze nechat zastoupit.

- (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, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým statutárnímu orgánu společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. Dotčený orgán neprodleně informuje shromáždění o zániku funkce, a to nejpozději do 60 dnů od oznámení o odstoupení z funkce člena voleného orgánu.
- (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) Podrobnosti o odměňování členů výboru a revizora stanoví interní předpis výboru – zejména Pravidlo č. 5.

Článek VII **Shromáždění a jeho 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 způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- (5) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- (6) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy

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

Článek VIII **Působnost shromáždění**

- (1) Do působnosti shromáždění patří
- a) rozhodování o schválení a změně stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, 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,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování výboru,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. 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.
- (2) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též 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.

- (3) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (4) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.

Článek IX **Svolání a jednání shromáždění**

1. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor 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. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
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 zasílá nejméně 15 dní přede dnem konání všem členům společenství emailem nebo, poštou a současně se umístí na vývěsce v každém vchodu domu a na webových stránkách společenství a to nejméně 15 dní přede dnem konání.
6. Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
7. Záležitosti, které nebyly zařazeny na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o nich hlasovat.
8. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis ze shromáždění

se vyvěsí do 30 dnů po konání shromáždění na dobu nejméně 7 dnů na webovou stránku společenství.

9. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
10. Ustanovení odstavců 8 a 9 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
11. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoli jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
12. Shromáždění se může zúčastnit pouze host pozvaný výborem, k projednání bodu programu. Pokud se shromáždění svolává na podnět vlastníka, může si pozvat hosty k projednání bodu.
13. **Náhradní shromáždění** – V případě, že se podle pozvánky k začátku jednání shromáždění nedostaví dostatečný počet členů společenství vlastníků tak, aby shromáždění bylo usnášení schopné, je předsedající oprávněn bezprostředně vyhlásit jednání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Ostatní ustanovení o shromáždění, zejména hlasovací kvóty, platí pro náhradní shromáždění obdobně, popřípadě přiměřeně.

Článek X

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

- (1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění, s výjimkou volby orgánů a změny stanov, lze rozhodnout i mimo zasedání.
- (2) Návrh podává výbor 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 21 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, nebo zasláné elektronickou formou z adresy vlastníka, kterou má uvedenou v seznamu členů.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě, nebo elektronickou formou výsledek hlasování a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu do 30 dnů od konce lhůty, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud není ve stanovách stanovena pro určité rozhodnutí jiná většina, počítaná ze všech členů. Mění-li se však všem

vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek XI **Výbor**

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor 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 výbor shromáždění.
- (2) Výbor jako statutární 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 přiznání 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 a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) 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.
 - l) výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec, na základě dohody o provedení práce.
- (3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 1.000 Kč v průměru na každou

jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

- (4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- (5) Výbor má nejvýše sedm členů, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a může volit místopředsedu a z funkce je též odvolává. Lze volit náhradníky člena výboru.
- (6) Výbor je schopný se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.
- (8) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který činí výbor, musí být podepsáno předsedou a v nepřítomnosti předsedy pověřeným členem a dalším členem výboru.
- (9) Výbor společenství nebo správce, postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 15 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 15 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor nebo správce, opakovanou výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 15 dnů ode dne zaslání opakované výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor nebo správce oprávněn vymáhat dluh soudně či jej předat k vymáhání třetí osobě. Pokud dlužník neuhradí dluh ani ve lhůtě stanovené předžalobní výzvou, je výbor oprávněn vymáhat dluh soudně nebo jej předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře, bez možností odpuštění dluhu. Sankce z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splacení dluhu mezi společenstvím a vlastníkem. Za zaslání druhé výzvy je společenství oprávněno požadovat po vlastníkově poplatku v výši 500,- Kč, za zaslání třetí pak 1.000,- Kč.
- (10) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.
- (11) Pozvánka musí obsahovat program zasedání .

- (12) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému členu výboru včas se s nimi seznámit.
- (13) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

Článek XII **Revizor**

- (1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů.
- (2) Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
- (3) Revizor odpovídá shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Revizor je jeden.
- (4) Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jako volí členy výboru společenství.
- (5) Revizor zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce ,
 - c) podává shromáždění zprávu o své kontrolní činnosti,
 - d) podává zprávu výboru o nedostacích zjištěných během své kontrolní činnosti,
 - e) účastní se jednání výboru společenství.
 - f) Kontroluje činnost správce, zejména má právo nahlížet do veškerých jeho písemností a požadovat od něj vysvětlení

Článek XIII **Jednání dalších osob za společenství**

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy a dohody o pracovní činnosti.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1 tohoto článku musí být schváleno shromážděním.

- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XIV Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. (dále jen „Společní členové“) Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek 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) 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 místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá
 - e) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
 - f) nahlášený uživatel bytu (nájemník).
 - g) Emailová adresa a popřípadě telefon
- (5) Jmenný seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství na jejich vyžádání u správce. Seznam obsahuje jméno, příjmení a označení vchodu.
- (6) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše 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.
- (7) Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje (e-mail a telefon) osob, jimž svou jednotku pronajímá.

Článek XV **Práva a povinnosti člena společenství**

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo:
- 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 a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet 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.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona, těchto stanov, schválených pravidel a domovního řádu a zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů 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 a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv 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, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) 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,
 - 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 výbor alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
 - j) oznamovat výboru společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, 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 třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) předat výboru projektovou dokumentaci schválenou stavebním úřadem v případě, že provádí změnu stavby,
 - l) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného člena výboru nebo správce na závady vzniklé na společných částech domu i na jednání osob a další skutečnosti poškozující společné části domu a podle svých schopností a možností předcházet škodám na společných částech domu,
 - m) udržovat svůj byt i společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu.

Článek XVI

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným zákonem.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na platby za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Podrobnosti o hospodaření stanoví interní předpis společenství – zejména Pravidlo č. 1 a Pravidlo č. 2.
- (2) Společenství hospodaří podle ročního rozpočtu, který schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Po ukončení kalendářního roku pak společenství vlastníků jednotek schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření.
- (3) Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši budou placeny. Rozpočet zahrnuje dvě části: hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu a náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy.
- (4) Výbor vyhotoví a předloží zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh se převádí do následujícího roku.
- (5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (6) V případě, že z hospodaření společenství vznikne zisk, například z vyplacených úroků, nebo nájmu společných částí, vytvoří výbor účelově vázaný fond ze zisku. Z tohoto fondu lze hradit účely spojené se správou, údržbou a rozvojem společných částí domu, zejména spotřební materiál a služby potřebné k činnosti společenství. O hrazení jiných nákladů z tohoto fondu rozhoduje shromáždění.

Článek XVIII

Příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni do 15. kalendářního dne příslušného měsíce přispívat na správu domu a pozemku ve výši, určené shromážděním. Příspěvky, týkající se nákladů
 - a) na odměňování statutárního orgánu,
 - b) na vedení účetnictví,
 - c) na vlastní správní činnost,
 - d) na havarijní servis,
 - e) na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,se rozvrhnou na každou jednotku stejně, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.
- (2) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.

- (3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky, nebo se souhlasem vlastníka jednotky i nabyvateli, na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Článek XIX

Příspěvky na úhradu služeb a určení jejich výše

- (1) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Zálohy jsou splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (2) Rozsah poskytovaných služeb což jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu, určuje shromáždění.
- (3) Zúčtovacím obdobím je období, za které společenství provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je kalendářní rok, neurčí-li shromáždění jinak.
- (4) Nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.
- (5) Společenství provede rozúčtováním vyčíslení výše nákladů za poskytované služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb a způsob rozdělení nákladů na služby.
- (6) Společenství provede vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období.
- (7) Nerozhodne-li shromáždění jinak, nebo nestanoví-li jinak právní předpis, rozúčtují se náklady na služby 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) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování viz Pravidlo č.6,

- g) náklady na služby spojené s užíváním garážových stání a sklepu se rozúčtují jen vlastníkům, kteří mají výhradní právo užívání garáže nebo sklepa. Vlastník sklepa hradí náklady ve výši 10 % nákladů na jedno garážové stání,
 - h) náklady na ostatní výše neuvedené služby se rozpočítávají dle vlastnického podílu.
- (8) Každý člen společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

Článek XX

Užívání společných částí

- (1) Společné části domu, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka, 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 a na pozemcích společenství pořádek a čistotu.
- (6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy předměty či jiným způsobem.
- (7) 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.

Článek XXI

Závěrečná ustanovení

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 27.4.2023 a mění stanovy ze dne 20.6.2019.
- (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 o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.

- (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 27.4.2023

Jindřich Volf

předseda výboru
Společenství vlastníků Zbraslav 1453