

Stanovy společenství vlastníků

Společenství vlastníků domu Nekvasilova 588-591 v Praze 8

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků domu Nekvasilova 588-591 v Praze 8 (dále jen „**společenství vlastníků**“) bylo založeno přijetím stanov na ustavující schůzi společenství vlastníků konané dne 3.12.2008.
2. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
4. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Jednotkou se rozumí byt jako souhrn místností, určených k bydlení, nebo nebytový prostor jako soubor místností určených k jiným účelům než k bydlení (dále též jen „**jednotka**“).

Čl. II

Název a sídlo společenství vlastníků

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků domu Nekvasilova 588-591 v Praze 8.
2. Sídlo společenství vlastníků: Nekvasilova 589/5, Karlín, 18600 Praha 8.
3. Pokud se dále v těchto stanovách hovoří o domě, rozumí se jím budova č.p. 588, 589, 590, 591 postavená na pozemcích parcelní číslo 693/34, 693/35, 693/36 a 693/37, v katastrálním území Karlín, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na příslušném listu vlastnictví.
4. Pokud se dále v těchto stanovách hovoří o pozemku, rozumí se jím pozemky parcelní číslo 693/34, 693/35, 693/36 a 693/37, jejichž součástí je dům, a dále pozemky parcelní číslo 693/33 a 693/57 funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek v domě, vše v katastrálním území Karlín, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na příslušném listu vlastnictví.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. 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, zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemků (dále též jen „**správa domu a pozemku**“).
2. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 5. Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 6. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 7. Společenství vlastníků je oprávněno, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále též jen „shromáždění“), může společenství vlastníků zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále též jen „správce“).
- 2. Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.
- 4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. V
Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství,
 - c) revizor.
2. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Statutárním orgánem společenství je výbor. Kontrolním orgánem společenství je revizor.
3. Orgán uvedený v odstavci 1 písmeno b) a c) je voleným orgánem společenství vlastníků. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
4. Je-li členem voleného orgánu společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. Člen voleného orgánu vykonává funkce osobně, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
6. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
7. Funkční období členů volených orgánů počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, smrtí nebo zánikem právnické osoby, která je členem voleného orgánu. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
8. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
9. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství vlastníků. Jeho funkce zaniká uplynutím 2 měsíců od dojití prohlášení.
10. Členové volených orgánů společenství vlastníků, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Ustanovení o náhradních členech volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.
11. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VI

Shromáždění

1. Do výlučné působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu služeb, způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o opravě nebo údržbě společné části nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3 000 Kč v průměru na každou jednotku. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- f) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací i zůstatková cena přesáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč,
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) přijetí či změna případných provozních, domovních a dalších předpisů a řádů nezbytných k chodu společenství vlastníků, včetně pravidel pro užívání společných částí,
- i) rozhodování o pronájmu společných částí k užívání či k umístění dočasných zařízení, popř. významných změnách v již sjednaných pronájmech společných částí (rozhodování o změně nájemníků, aniž by se významně měnily podmínky či cena pronájmu, je v působnosti statutárního orgánu, který pouze informuje shromáždění o provedené změně).
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

2. 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; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společenství vlastníků jednotek nepřísluší.

3. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

4. Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech jeho hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vlastníků, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.
6. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně patnáct (15) dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků jednotek se ho účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
7. Je-li zasedání svoláno podle bodu 5, věta druhá, tohoto článku, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
8. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele.
9. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných o ní hlasovat.
10. 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 tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
11. K přijetí rozhodnutí o udělení předchozího souhlasu dle odst. 2. písm. f) bod. 1. až 4. se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ hlasů přítomných vlastníků jednotek.
12. Každý vlastník jednotky je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoliv fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
13. Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotek, mají společně jeden hlas.
14. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, 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.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
16. Statutární orgán společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven.
17. Každý vlastník jednotky může nahlížet do zápisů ze zasedání v sídle společenství vlastníků. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v sídle společenství vlastníků.

18. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, předsedající shromáždění ukončí s tím, že ihned poté pokračuje náhradní shromáždění (dále jen „**Náhradní shromáždění**“). Náhradní shromáždění lze konat bezprostředně po skončení shromáždění. Bylo-li řádně svoláno shromáždění, považuje se na základě týchž pozvánek za řádně svolané také Náhradní shromáždění. Nedošlo-li po skončení shromáždění ke změně v přítomnosti hlasů, lze ověření přítomnosti hlasujících na shromáždění považovat za ověření přítomnosti hlasujících na Náhradním shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Čl. VII

Rozhodování mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, může navrhnout vlastníkům jednotek rozhodnout mimo zasedání shromáždění vlastníků i v jiných případech, je-li to vhodné nebo účelné. Rozhodování mimo zasedání může probíhat buď v písemné formě, nebo elektronicky prostřednictvím hlasování na portálu společenství (dále jen „**portál společenství**“).
3. Návrh pro přijetí rozhodnutí mimo zasedání 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 k vyjádření musí činit minimálně patnáct (15) dní.
4. 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 vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, provedené prostřednictvím jeho individuálního přístupu k portálu společenství.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě, nebo elektronicky na portálu společenství výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují pro přijetí rozhodnutí vyšší počet hlasů.

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá Shromáždění. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společenství vlastníků.
2. Výbor společenství je volen a odvoláván shromážděním. Funkční období výboru společenství je pět let. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej také odvolává.
3. Výbor společenství má tři až pět členů.
4. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje určený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, musí být podepsáno společně dvěma členy výboru.
5. Výbor je oprávněn rozhodnout a nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:

- a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých) a u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
 - b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých).
- 6. Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí v souladu se schváleným plánem oprav a stavebních úprav společných částí a rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravy nebo stavební úpravy, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 3 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
 - 7. Výbor je oprávněn vyzvat členy společenství vlastníků, aby do doby, než člen společenství vlastníků, dlužící na zálohách na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství vlastníků mimořádnou zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství vlastníků a přerušení dodávky služeb.
 - 8. V působnosti výboru je aktualizace seznamu členů, provádění zápisů a výmazů týkajících se vlastníků jednotek, na základě jejich oznámení.
 - 9. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
 - 10. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

Čl. IX

Revizor

- 1. Revizor kontroluje činnost orgánů společenství vlastníků a projednává stížnosti a připomínky členů společenství vlastníků k činnosti orgánů společenství vlastníků.
- 2. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství vlastníků při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství vlastníků
- 3. Revizor odpovídá za svou činnost shromáždění.
- 4. Revizor je volen a odvoláván shromážděním.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. X

Vznik členství

- 1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků 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 vlastníků.
2. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno. 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.
3. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství vlastníků uvedena vedle jména, příjmení, emailového spojení a bydliště též počet hlasů při hlasování na shromáždění. Seznam členů společenství vlastníků bude zpřístupněn k nahlédnutí v sídle společenství vlastníků. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků v oprávněném případě jméno a adresu a kontaktní údaje kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě (za nájemce se považuje osoba, které člen společenství přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou).

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků a jejich uplatnění

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. Jiná práva uplatňují vlastníci jednotek účastí a hlasováním na shromáždění, účastí v orgánech společenství vlastníků nebo písemně u statutárního orgánu společenství vlastníků, popř. u kontrolního orgánu společenství vlastníků, byl-li zřízen.
2. Člen společenství vlastníků má zejména právo:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně práva žádat o svolání shromáždění nebo jej v případech stanovených zákonem nebo těmito stanovami svolat, podat návrh k soudu podle § 1209 občanského zákoníku,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet včas vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení přeplatků, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období,
 - f) seznámit se, jak hospodaří společenství vlastníků a jak dům spravuje,
 - g) v oprávněném případě na sdělení jména, adresy a kontaktních údajů kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - i) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části,
 - j) požadovat po společenství vlastníků náhradu škodu při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1 článku XIII těchto stanov. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

3. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí (zejména nikoli však výlučně domovním řádem budovy), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazen ve výlučném užívání,
 - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - g) upravuje-li stavebně svoji jednotku, oznámit to předem statutárnímu orgánu společenství vlastníků, umožnit do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
 - i) zdržet se jednání, jímž by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nebo jímž by ohrozil, měnil nebo poškodil společné části,
 - j) oznámit společenství vlastníků nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy, telefonního a emailového kontaktu a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - k) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno, adresu, telefonní a emailový kontakt této osoby,
 - l) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravu jednotky, jež vyžaduje zpracování projektové dokumentace,
 - m) umožnit vstup do jednotky za účelem kontroly i bez předchozího vyzvání v případě havárie v jednotce, která by byla hrozbou poškození majetku jiných členů společenství vlastníků či majetku na společných částech, hrozbou poškození zdraví nebo ohrožení života či hrozbou hrubého omezování a zasahování do práv ostatních členů společenství vlastníků,
 - n) umožnit vstup do jednotky za účelem kontroly i bez předchozího vyzvání při zjevném porušování domovního řádu, stanov usnesení a rozhodnutí orgánů společenství vlastníků, obecně závazných právní předpisů, které by mělo negativní vliv na majetek jiných členů společenství vlastníků či společných částí, které by vedlo k poškození zdraví nebo ohrožení života, a nebo které by hrubě zasahovalo do práv ostatních členů společenství vlastníků,

- o) nemanipulovat s technickými rozvody, které prochází jeho jednotkou či technologiemi (s tělesy ústředního vytápění, s uzavěry, vodoměry, měřiči tepelné energie či indikátory vytápění), které jsou osazeny v jeho jednotce jinak, než je předepsáno či návodem k užití povoleny a tyto rozvody a technologie neničit, neodpojovat či nevyřazovat z jejich funkce.
4. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu společných částech, mohou být prováděny jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství vlastníků.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIII

1. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nebo účelné pro řádnou péči o dům a zachování a zlepšení společných částí domu. Správa 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 sloužících všem vlastníkům jednotek. Správa se vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku domu.
2. Vlastník jednotky má právo a povinnost užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Dále má vlastník jednotky právo spoluužívat prostory a všechny společné části domu určené ke společnému užívání všech vlastníků jednotek a s tím spojenou povinnost podílet se na opravách a údržbě všech těchto společných částí domu. Přístup do technických prostor domu je umožněn pouze osobám k tomu povolaným
3. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Jsou-li prováděny uvnitř jednotky, případně na společné části domu, která slouží k výlučnému užívání vlastníka, umožní do nich přístup, pokud by k tomu byl vyzván odpovědnou osobou. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
4. Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 1, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý z vlastníků jednotek, nahradí škodu sám.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIV

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
2. Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, zajistí také povinnosti správce předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků.
3. 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. Statutární orgán může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství vlastníků uplatňuje a vymáhá plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
6. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. XV

Tvorba rozpočtu na kalendářní rok

1. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
2. Rozpočet na kalendářní rok sestavuje statutární orgán. Při sestavování se vychází z výsledků hospodaření společenství vlastníků v uplynulém rozpočtovém období. K návrhu rozpočtu se vyjadřuje kontrolní orgán, byl-li zřízen. Návrh předloží statutární orgán ke schválení shromáždění před začátkem rozpočtového roku.

Čl. XVI

Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby

1. Vlastníci jednotek přispívají na správu domu a pozemku dle § 1180 odst. 1) občanského zákoníku a na náklady vlastní správní činnosti dle § 1180 odst. 2) občanského zákoníku. O celkové výši příspěvku na správu domu a pozemku a na náklady vlastní správní činnosti rozhoduje shromáždění.

2. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, není-li v prohlášení vlastníka určeno něco jiného (zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad).
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, není-li v prohlášení vlastníka určeno něco jiného.
4. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). O druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje Shromáždění. Nerozhodne-li Shromáždění, rozúčtují se ceny služeb na jednotky podle zvláštního právního předpisu.
5. Výši záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) stanoví statutární orgán podle očekávaných nákladů v běžném roce s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen.
6. Příspěvky na správu domu a pozemku a náklady na vlastní správní činnosti, zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství vlastníků v termínech stanovených statutárním orgánem, a není-li stanoven, pak do 15. dne v měsíci, na který se platí, a to převodem na účet společenství vlastníků.
7. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a na náklady vlastní správní činnosti předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nerozhodne-li shromáždění jinak, nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XVII

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek nebo počet vlastníků v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

ČÁST OSMÁ

Čl. XVIII

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ STANOV

1. Nevyplyvá-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 schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 214-302).
2. Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví statutární orgán společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.

Schváleno shromážděním vlastníků společenství vlastníků dne 4. 11. 2024.