

# STANOVY

## Společenství vlastníků Seidlova 468

### Část I. - Základní ustanovení

#### Čl. 1

##### Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků jednotek Seidlova 468.**
2. Sídlo společenství vlastníků je na adrese: **Praha 4 - Kamýk, Seidlova 468/5, PSČ 142 00.**

#### Čl. 2

##### Právní postavení společenství a členů společenství

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem zajišťování správy domu č.p. 468, část obce Kamýk, na adrese Seidlova 468/5, Kamýk, 142 00 Praha 4 (dále jen dům), stojícího na pozemku parc. č. 345/45, katastrální území Kamýk (dále jen „pozemek“) vše zapsáno v LV č. 5586 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Kamýk, obec Praha a pozemku.
2. Společenství se podřizuje zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „občanský zákoník“), jako celku. Veškeré právní poměry společenství a členů společenství se řídí v plném rozsahu ustanoveními občanského zákoníku.
3. Za společenství jedná navenek statutární orgán, kterým je **výbor společenství**.
4. Společenství má ze zákona omezenou právní způsobilost nabývat práva a přijímat závazky pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami (dále jen „správa“) společných částí domu a ve věcech spojených se správou pozemku zastavěného tímto domem a případně také dalších pozemků s těmito nemovitostmi souvisejících (dále jen „související pozemky“). Společenství má dále způsobilost nabývat práva a přijímat závazky rovněž v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.
5. Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě (dále jen „člen společenství“ nebo „členové společenství“ nebo „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“) vymezených jako jednotka na základě Prohlášení vlastníka budovy v souladu se zákonem (dále jen „jednotka“ nebo „jednotky“).
6. Míra účasti členů ve společenství je určena velikostí jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jejich jednotkám.
7. Členové společenství přispívají na správu domu a souvisejících pozemků v rozsahu dle jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jejich jednotkám, nevyplývá-li z těchto stanov nebo ze zákona jinak.
8. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jejich jednotkám.
9. Členové společenství se řídí obecnými právními předpisy, těmito Stanovami a Domovním řádem, pokud byl shromážděním přijat.
10. Ustanovení těchto stanov, týkající se bytů, se uplatní i ve vztahu k nebytovým prostorům.

#### Čl. 3

##### Právní režim spoluvlastnictví domu a pozemků a právní režim jednotek v domě

1. Jednotky a společné části domu byly vymezeny zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tedy právní vztahy k nim se řídí ustanoveními zákona o vlastnictví bytů; to neplatí-dojde-li v prohlášení vlastníka k novému vymezení jednotek a společných částí domu dle občanského zákoníku.
2. Jednotky jsou samostatnými předměty právních vztahů. Právní vztahy k jednotkám se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

3. Společné části domu jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu není samostatným předmětem právních vztahů. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází automaticky spoluvlastnické právo ke společným částem domu v rozsahu spoluvlastnického podílu na společných částech domu náležejícího k jednotce.
4. Spoluvlastnictví souvisejících pozemků je regulováno zákonem tak, že vlastníci jednotek jsou povinni založit a udržovat právní režim spoluvlastnictví souvisejících pozemků tak, aby jejich spoluvlastnické podíly na souvisejících pozemcích odpovídaly spoluvlastnickým podílům na společných částech domu náležejících k jejich jednotkám. Spoluvlastnické podíly na souvisejících pozemcích nejsou samostatným předmětem vlastnictví. S převodem vlastnictví jednotky jsou vlastníci jednotek povinni rovněž převést také spoluvlastnické podíly na souvisejících pozemcích náležejících k jejich jednotkám. S přechodem vlastnictví jednotky přechází automaticky spoluvlastnické právo k souvisejícím pozemkům v rozsahu spoluvlastnických podílů na souvisejících pozemcích náležejících k jednotce.
5. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

## **Část II. – Činnost společenství**

### **Čl. 4**

#### **Předmět činnosti společenství**

1. Předmětem činnosti společenství je:
  - a) správa domu a pozemku a
  - b) další činnosti v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami.
2. 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 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 bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
3. 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 společenství 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,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení

shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a 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.
4. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
5. Pro účely správy domu a pozemku je společenství 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 technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou např. domovní kotelny, domovní elektrárny a podobná vyhrazená technická zařízení.
6. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Čl. 5

### Další ustanovení související s činností společenství

1. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
2. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy společných částí.
4. Shromáždění společenství může rozhodnout o tom, že společenství bude nad rámec předmětu činnosti dle čl. 4 těchto stanov dále vykonávat či zajišťovat i jiné činnosti.
5. Společenství je odpovědné za správu společných částí. Správu společných částí zpravidla zajišťuje výbor. Společenství se však může formou usnesení shromáždění rozhodnout, že provozní, technické, správní, evidenční, administrativní a obdobné činnosti spojené se správou společných částí zajistí prostřednictvím třetích osob, které podnikají v příslušné oblasti a mají potřebné profesionální znalosti, zkušenosti a prostředky k plnění takových úkolů (dále jen „správce“).
6. Společenství vybírá správce zpravidla na základě výběrového řízení, pokud možno alespoň ze tří konkurenčních nabídek, přičemž smlouva uzavřená se správcem musí umožňovat ukončení smlouvy výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce maximálně tři měsíce počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi správci.
7. Shromáždění si může vyhradit rozhodování o schválení změny osoby správce anebo rozhodování o schválení znění smlouvy uzavírané se správcem, jakož i případné změny znění takové smlouvy.
8. Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství v oblasti správy společných částí a dalších činností společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.
9. Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu; společenství se nemůže podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, aby nedošlo k ohrožení majetku členů společenství.

### Část III. – Členství ve společenství

## **Čl. 6**

### **Členství**

1. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
2. Míra účasti člena v rámci společenství je určena velikostí jeho podílu na společných částech. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Člen společenství je z právních úkonů týkajících se společné věci, oprávněn a povinen v poměru odpovídajícímu velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.
4. Členství vlastníků jednotek ve společenství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy vlastník jednotky nabyl vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy vlastník jednotky nabyl vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

## **Čl. 7**

### **Společné členství ve společenství**

1. Spoluvlastníci jednotky, pokud je jednotka ve spoluvlastnictví více osob, nebo manželé, pokud je jednotka ve společném jmění manželů, jsou společnými členy společenství a jsou ze společného členství oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud se v těchto stanovách užívá termín „člen“ nebo spojení „člen společenství“, míní se tím rovněž „společní členové společenství“, pokud z kontextu nebo povahy věci nevyplývá jinak.
2. Společní členové společenství vystupují v rámci činnosti společenství a při jednání, rozhodování a hlasování v rámci jeho orgánů jednotně jako jeden vlastník příslušné jednotky a pro tyto účely mají jeden hlas odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech náležejícího k příslušné jednotce, který je nedělitelný.
3. Společní členové společenství zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společným zástupcem může být jeden ze společných členů společenství.

## **Čl. 8**

### **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má kromě jiných práv stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními orgánů společenství, dále také tato práva:
  - a) podílet a účastnit se na činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a usneseními orgánů společenství,
  - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit členy orgánů společenství 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) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění členů, do zápisů ze zasedání shromáždění členů, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho příspěvku na správu společných částí a jeho plateb za služby spojené s provozem a užíváním společných částí a s provozem a užíváním jednotek v domě a s jeho jinými platbami na činnost společenství, jakož i nahlížet do jiné dokumentace a evidence vedené společenstvím,
  - f) obdržet včasné vyúčtování záloh na služby spojené s provozem a užíváním společných částí, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku,
  - g) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na platby členů společenství, a to nejpozději do 45 (čtyřiceti pěti) dnů od doručení vyúčtování.
2. Člen společenství je kromě plnění jiných povinností stanovených právními předpisy povinen:

- a) plnit povinnosti vyplývající pro něj z právních předpisů, těchto stanov a z usnesení orgánů společenství a dále také ze smluv uzavřených se společenstvím,
- b) chránit majetek společný všem členům společenství a řádně užívat a udržovat jednotku, jakož i společné části a zařízení domu a pozemku,
- c) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má člen společenství vyhrazeny ve výlučném užívání,
- d) neprodleně písemně oznámit společenství každou změnu údajů zapisovaných do seznamu členů, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy změna nastala.
- e) neprodleně písemně oznámit společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s provozem a užíváním společných částí a příslušné jednotky, zejména počet osob užívajících jednotku a jeho změny, a to ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy změna nastala.
- f) oznámit společenství s předstihem nejméně 15 dnů, že bude vykonávat podnikatelskou činnost jako osoba samostatně výdělečně činná či obdobnou činnost se sídlem či místem výkonu v jednotce,
- g) oznámit společenství s předstihem nejméně 15 dnů, že bude jednotku nebo její část dlouhodobě pronajímat a oznámit počet osob užívajících jednotku během pronájmu,
- h) oznámit společenství s předstihem nejméně 15 dnů, že bude jednotku nebo její část dočasně pronajímat (např. prostřednictvím platformy Airbnb, Booking apod.), a to pro každý takový případ samostatně a dále vždy společenství oznámit počet osob užívajících jednotku během každého jednotlivého pronájmu,
- i) hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu společných částí,
- j) hradit řádně a včas stanovené zálohy na služby spojené s provozem a užíváním společných částí a s provozem a užíváním jednotek v domě, pokud takové služby zajišťuje společenství, a dále hradit řádně a včas nedoplatky vyplývající z vyúčtování takových služeb, a to nejpozději do 45 (čtyřiceti pěti) dnů od doručení vyúčtování,
- k) hradit řádně a včas případné jiné platby v souladu s právními předpisy nebo uložené usnesením shromáždění členů v souladu s těmito stanovami a právními předpisy,
- l) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství delším než dva měsíce po splatnosti uhradit společenství vedle zákonného úroku z prodlení dále ještě smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení a veškeré výdaje a náklady způsobené neuhrazením platby a jejich úroků.
- m) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami, usneseními orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení; to platí i pro osoby, kterým člen společenství umožnil vstup do domu, bytu nebo na pozemek,
- n) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
- o) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil on sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo osoby, kterým člen společenství umožnil vstup do domu, bytu nebo na pozemek,
- p) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření množství spotřebované vody a tepla v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- q) umožnit na předchozí výzvu přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, údržba, opravy apod. ostatních jednotek v domě nebo společných částí nebo pokud je třeba zjistit či ověřit technický stav jednotky, instalovat či provádět údržbu měřidla či zařízení související s dodávkou energií nebo vody nebo zjistit stav měřidel těchto energií, pokud byly instalovány nebo mají být instalovány nebo mají být udržovány,
- r) v případě vzniku nebo hrozby havárie či jiné obdobné neodkladné události strpět vstup do jednotky za účelem odstranění či zamezení vzniku takové havárie či jiné události, a to i bez jeho přítomnosti či přítomnosti jiné jím pověřené osoby, pokud bude hrozit nebezpečí škody z prodlení,

- s) oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zápis do seznamu členů společenství a pro potřeby správy společných částí, a to ve lhůtě dle čl. 8 odst. 2 písm. d) těchto stanov,
  - t) písemně oznámit společenství svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (dva) měsíce, včetně označení osoby, která je v případě nutnosti (zejména v případě havárie) oprávněna umožnit třetím osobám vstup do bytu,
  - u) zachovávat Domovní řád, pokud byl shromážděním přijat.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči výboru jako statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství má právo požadovat, aby mu příslušný orgán společenství, vůči kterému své právo uplatnil, bez zbytečného odkladu vyhověl (nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak) nebo bez zbytečného odkladu písemně sdělil, proč členovi nevyhověl.
4. Člen společenství má v souvislosti s výkonem svého práva nahlížet do dokumentů dle čl. 8 odst. 1. písm. e) těchto stanov právo požadovat vyhotovení fotokopií dokumentů. V případě, že bude člen společenství vyžadovat vyhotovení fotokopií dokumentů, je společenství povinno mu je vyhotovit, nebo mu umožnit pořízení těchto fotokopií na místě, vždy nejpozději do 5 (pěti) dnů; člen společenství je povinen zaplatit společenství veškeré důvodně vynaložené náklady, které vznikly společenství v důsledku žádosti člena společenství.
5. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo do společné části sloužící výlučně členu společenství podle čl. 8 odst. 2. písm. p), q) a r) těchto stanov je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 5 (pět) dnů před zamýšleným datem realizace přístupu s výjimkou případů, kdy je člen společenství povinen i bez předchozí výzvy umožnit vstup členu výboru či jím pověřené osobě do jednotky tehdy, pokud je odstraňována havárie či pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody.

## Čl. 9

### Pravidla pro údržbu, úpravy a opravy v jednotce člena společenství

1. Člen společenství je povinen:
  - a) písemně oznámit výboru minimálně 15 (patnáct) dní předem záměr provést stavební opravy, úpravy nebo rekonstrukci jednotky či jiné stavební práce v rámci jednotky, a to i v případě, že nepodléhají stavebnímu povolení ani ohlášení stavby a v případech předpokládaných zákonem zajistit potřebný souhlas členů společenství.
2. Člen společenství je dále povinen:
  - a) po předchozím projednání s výborem vyvěsit na nástěnku (informační tabuli) v Domě (nejpozději 3 dny předem) písemné oznámení, které bude obsahovat:
    - i. termín započetí a předpokládaného ukončení prací,
    - ii. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením a
    - iii. kopii dokladu o vydání stavebního povolení či jiného dokladu, je-li toho ve věci třeba.
  - b) v případě všech stavebních úprav jednotky (zejména pak např. stavební úpravy jednotky, která vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu nebo předchozí stavební povolení) předat výboru kopii projektové dokumentace, poskytnout informace a podklady pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, nepoškozují či neohrožují jednotky jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání domu nebo jednotek jiným vlastníkům a předat Společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (tj. např. kopii žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a vydaná rozhodnutí a stanoviska příslušného stavebního úřadu);

- c) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po předchozí výzvě výboru a výborem určeným třetím osobám vstup do jednotky. Právo na vstup do jednotky může výbor uplatnit i opakovaně;
  - d) dodržovat pokyny, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami jednotky uloženy výborem.
3. Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř jednotky nebo jsou přístupné pouze z jednotky, smí člen společenství provést výlučně s předchozím písemným souhlasem výboru, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:
- e) nosné příčky v jednotce jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování drážek pro instalace apod.);
  - f) při pokládce jakýchkoli podlahových krytin nesmí člen společenství nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v jednotce je člen společenství povinen zajistit odpovídající zvukovou a kročejovou neprůzvučnost, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
  - g) jestliže člen společenství provádí úpravu, údržbu, opravu nebo výměnu Společných částí individuálně mimo plán společných oprav, nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat stávající velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
    - oken,
    - parapetů,
    - venkovních žaluzií,
    - lodžií, teras, balkonů a zábradlí na nich,
    - vchodových dveří do jednotky (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámců.
  - h) montáž klimatizačních jednotek je možná pouze na lodžiích, a to pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;
  - i) výměna otopných těles (radiátorů) individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští, s výjimkou, kdy to výbor společenství výslovně povolí.
4. Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř jednotky nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen společenství. Při zásahu do rozvodů v jednotce je člen společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi bez zbytečného odkladu po ukončení prací předat výboru společenství.
5. V zájmu omezení vlivu stavebních prací v jednotce na provoz Domu je člen společenství povinen při stavebních úpravách jednotky:
- a) zamezit znečištění a poškození Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do jednotky apod.);
  - b) zabezpečit úklid Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;
  - c) zajistit do 7 dnů opravu škod vzniklých na společných částech domu (např. poškrábání maleb, soklů, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
  - d) zajistit likvidaci stavebního odpadu na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad není možné.
- Jestliže člen společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je společenství oprávněno samo i bez předchozí výzvy zajistit nápravu na náklady člena společenství, který povinnost porušil.

6. Časové omezení: Stavební úpravy v jednotce, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo jednotku, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod, o sobotách od 9.00 do 16.00 hod. O nedělích se v domě stavební úpravu neprovádějí.

## Čl. 10

### Seznam členů společenství

1. Společenství vede seznam členů společenství podle jednotlivých jednotek v domě, který obsahuje tyto údaje:
  - a) jméno a příjmení členů společenství, případně obchodní firmu nebo název, pokud je členem společenství právnická osoba,
  - b) jejich rodné číslo nebo případně datum jejich narození nebo identifikační číslo právnické osoby,
  - c) adresu trvalého pobytu členů společenství, případně adresu sídla, pokud je členem společenství právnická osoba,
  - d) adresu pro doručování písemností odlišnou od adresy trvalého pobytu nebo sídla, pokud je společenství sdělena,
  - e) údaje o počtu hlasů (velikost podílu na společných částech) jednotlivých členů při hlasování na shromáždění podle jednotlivých jednotek v domě,
  - f) den nabytí vlastnictví k jednotce, který je rozhodný pro stanovení dne, od kterého členové společenství nabývají práva a povinnosti spojená s členstvím ve společenství a
  - g) kontaktní údaje členů společenství (emailová adresa, telefon, atp.), pokud jsou společenství sděleny.
2. Společenství zapisuje v seznamu změny v osobách členů bez zbytečného odkladu poté, kdy nový člen společenství oznámí společenství nabytí vlastnictví jednotky v domě a prokáže nabytí vlastnictví jednotky předložením příslušné smlouvy, rozhodnutí soudu nebo jiné listiny dokládající nabytí vlastnictví jednotky a oznámí společenství veškeré nezbytné údaje evidované v seznamu členů společenství. Nový člen společenství je povinen tuto povinnost splnit nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne nabytí vlastnictví jednotky. Důkazní břemeno ohledně splnění povinnosti nového člena společenství podle tohoto ustanovení nese vždy příslušný nový člen společenství, přičemž v pochybnostech platí, že nový člen společenství splnil tuto povinnost až okamžikem, kdy je provedena změna v seznamu členů společenství.
3. Společenství může provést změny v seznamu členů i bez oznámení nového člena společenství, pokud se o vzniku členství nového člena společenství dozví v rámci své činnosti.
4. Na nového člena společenství přecházejí ze člena původního veškeré dluhy související s vlastnictvím jednotky (zejm. pak dluhy ze záloh na služby, dluhy vůči společenství atd.).
5. Vedením seznamu členů je pověřen výbor.
6. Společenství vždy doručuje písemné dokumenty a listiny vložení do domovní schránky příslušející členovi společenství v domě, nebo odesláním na emailovou adresu, pokud byla společenství sdělena. Nadto může společenství doručovat také na adresu trvalého pobytu nebo případně na jinou adresu pro doručování sdělenou členem společenství zapsanou v seznamu členů společenství.
7. Pro účely doručování prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb platí, že dokument odeslaný doporučenou zásilkou nebo zásilkou na doručenkou nebo jiným obdobným způsobem prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla společenství nebo adresu trvalého pobytu člena společenství, případně na jinou adresu pro doručování oznámenou společenství a evidovanou v seznamu členů společenství ke dni odeslání zásilky, je doručen třetí den následující po předání takové zásilky k přepravě, ledaže bude prokázán dřívější den doručení. Tato fikce doručení se za splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení uplatní též v případě, že se zásilka z jakéhokoli důvodu vrátí zpět odesílateli jako nedoručená nebo nedoručitelná, a to včetně důvodu, že byla adresátem nepřevzata, odmítnuta nebo nevyzvednuta po uložení anebo že se adresát v místě nezdržuje.
8. Výše uvedenými způsoby doručování není dotčena možnost doručení dokumentů jinými prostředky.

9. V případě doručování písemností společným členům společenství postačí doručení písemnosti společnému zástupci, pokud byl zvolen, nebo kterémukoliv ze společných členů, pokud si nezvolili společného zástupce.

## **Čl. 11**

### **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, případně převodem nebo přechodem vlastnického práva k poslední jednotce, pokud má člen společenství ve vlastnictví více jednotek,
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby,
  - d) zánikem domu nebo zánikem příslušné jednotky,
  - e) zánikem společenství,
  - f) dalšími způsoby a v dalších případech předvídaných právními předpisy (např. nařízený prodej jednotky dle ustanovení § 1184 občanského zákoníku).
2. Společné členství zaniká zánikem spoluvlastnictví jednotky nebo právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci, kterým se vypořádává společné jmění manželů.
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu společných částí ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi pro převod vlastnického práva k jednotce potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou společných částí přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.

## **Část IV. – Orgány společenství**

### **Čl. 12**

#### **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění a
  - b) výbor
2. Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství.
3. Způsobilý být členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období člena voleného orgánu je pětileté.
6. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
7. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou do nejbližšího zasedání shromáždění kooptovat náhradní členy, pokud byli náhradníci zvoleni.
8. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, je povinen svou funkci vykonávat s nezbytnou pečlivostí a loajalitou.
9. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 7 (sedm) dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
10. Nejpozději do 30 (třiceti) dnů od skončení zasedání voleného orgánu vyhotoví ten, kdo jeho jednání svolal, o průběhu zasedání orgánu společenství zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě,

datu a pořadu zasedání voleného orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, případná písemná pozvánka na zasedání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo zasedání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen voleného orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen společenství má právo na vydání kopie zápisu.

### Čl. 13

#### Shromáždění členů společenství

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění náleží:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení vlastníka 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 společných částí, jako i celkové výše příspěvků na správu společných částí pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu, 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 jednotky,
    - (vii) o opravě nebo stavební úpravě společné části,
  - 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, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
    - (iii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - h) určení správcovské společnosti, která má zajišťovat činnosti správy společných částí a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto společností a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) schvalování rozpočtu společenství na kalendářní rok a výsledky jeho plnění a
  - j) rozhodování o dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění si může vyhradit rozhodování věcí, které jinak náleží do působnosti výboru společenství.
4. Shromáždění může přijmout Domovní řád, který stanoví podrobnější pravidla užívání jednotek a společných částí a může stanovit smluvní pokuty, ze jejich porušení.
5. Výbor je povinen svolat shromáždění minimálně jedenkrát za rok. Shromáždění, na kterém se má přijmout rozhodnutí dle odst. 2 písm. d) tohoto článku, se musí konat nejpozději do šesti měsíců od konce posledního účetního období. Výbor svolává shromáždění také vždy tehdy:
  - a) kdy je pro přijetí rozhodnutí výboru zapotřebí předchozí souhlas či schválení shromáždění členů,

- b) kdy to vyžaduje zákon nebo kdy to vyžadují zájmy společenství nebo
  - c) kdy o to požádají členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, kteří mají celkem více než čtvrtinu všech hlasů; nesvolá-li výbor shromáždění, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
6. Konání shromáždění musí být členům společenství oznámeno písemnou pozvánkou vyvěšenou na nástěnce domu a vloženou do schránek příslušejících členům společenství v domě 15 (patnáct) dnů předem s uvedením data, hodiny a místa konání a pořadu zasedání shromáždění. Společenství současně zveřejní pozvánku nejméně 15 (patnáct) dnů předem na internetových stránkách společenství, pokud jsou zřízeny. Je-li zasedání svoláno způsobem dle odst. 4 písm. c) tohoto článku, může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn pouze se souhlasem toho, kdo podnět podal. Místo a čas zasedání budou určeny tak, aby pokud možno co nejméně omezovaly možnost členů společenství se ho účastnit. Konání shromáždění může být členům společenství oznámeno rovněž osobním předáním pozvánky nejméně 15 (patnáct) dnů předem.
  7. Svolavatel shromáždění vždy připravuje podklady pro zasedání shromáždění.
  8. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému členovi společenství včas se s nimi seznámit. Poklady týkající se pořadu zasedání musí být členům společenství dostupné k nahlédnutí nejpozději na zasedání shromáždění.
  9. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům společenství, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno způsobem dle odst. 4 písm. c) tohoto článku, může být odvoláno nebo odloženo pouze se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
  10. Kdo zasedání shromáždění zahájí, ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a zapisovatele. Pokud shromáždění svolává výbor, zahajuje zasedání pověřený člen výboru.
  11. Předseda zasedání shromáždění vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání.
  12. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, zařadí výbor jako svolavatel shromáždění na pořad jednání jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
  13. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
  14. Členové společenství se účastní shromáždění osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci. Členové společenství jsou oprávněni dostat na zasedání vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání shromáždění.
  15. Každý člen společenství (vlastník jednotky) má počet hlasů odpovídající velikosti podílu na společných částech; je-li vlastníkem jednotky samo společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
  16. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
  17. K přijetí usnesení podle čl. 13 odst. 2 písm. a), b), f) a g) a k přijetí Domovního řádu je vždy zapotřebí dosáhnout alespoň dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství;. K přijetí usnesení podle ustanovení § 1169 odst. 2 zákona, kterým se mění prohlášení vlastníka, se vyžaduje dohoda dotčených členů společenství o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě; účinnosti tato dohoda nabývá tehdy, pokud s ní v písemné formě souhlasí členové společenství s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou určenou v prohlášení vlastníka, a to i když nejsou stranami dohody.
  18. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství 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 člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

19. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
20. Výbor je povinen zajistit vyhotovení zápisu z každého zasedání shromáždění, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od ukončení zasedání. Není-li to možné, vyhotoví zápis předseda příslušného zasedání shromáždění nebo osoba pověřená shromážděním.
21. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, kdo byl zapisovatelem, jaká usnesení byla přijata a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohou zápisu je originál pozvánky, presenční listina přítomných členů společenství včetně originálů plných mocí, pokud byl některý člen zastoupen, a podklady pro zasedání shromáždění. Zápis podepisuje předseda zasedání shromáždění a zapisovatel.
22. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění, a to v sídle společenství po předchozí domluvě s příslušným členem výboru, přičemž nahlížení do zápisů ze zasedání musí být členovi umožněno nejpozději do 10 (deseti) pracovních dní ode dne, kdy o nahlížení požádal.

## **Čl. 14**

### **Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání**

1. O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání (per rollam). Výbor jako svolavatel zašle návrh rozhodnutí tak, že jej vyvěsí na nástěnku Domu a vloží do schránek příslušejících členům společenství v Domě. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit. Lhůta k vyjádření musí být nejméně 15 (patnáct) dnů ode dne doručení návrhu.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena Společenství („souhlasím / nesouhlasím“) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen Společenství statutárnímu orgánu své vyjádření k návrhu usnesení ve stanovené lhůtě, platí, že se hlasování zdržel. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, pokud obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
4. Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

## **Čl. 15**

### **Náhradní shromáždění**

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor jako svolavatel svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů, a to ve lhůtě nejméně 3 pracovních dnů. Ustanovení čl. 13 těchto stanov se uplatní přiměřeně.
2. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor jako svolavatel navrhnout v písemné formě, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Ustanovení čl. 14 těchto stanov se uplatní přiměřeně.

## **Čl. 16**

### **Výbor**

1. Výbor je statutárním orgánem společenství.
2. Výbor je kolektivním výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou společných částí s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění,

nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Členy výboru mohou—být pouze členové společenství.

3. Společenství zastupuje předseda výboru samostatně, s výjimkou právních jednání v písemné formě, která činí vždy minimálně 2 (dva) členové výboru společně. Členové výboru za společenství podepisují tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis.
4. Výbor má tři členy, kteří jsou do své funkce voleni a ze své funkce odvolávání shromážděním.
5. Prvním statutárním orgánem společenství (pověřeným vlastníkem) bylo Bytové družstvo Seidlova, IČO: 618 61 421, sídlem Praha 4 – Kamýk, Seidlova 472/13, PSČ 142 00.
6. Výbor ze svých členů volí a odvolává předsedu výboru. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
7. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Výkon jeho funkce končí dnem, kdy jeho odstoupení na svém zasedání projednalo shromáždění, nejpozději však uplynutím tří měsíců ode dne doručení písemného oznámení o odstoupení. Klesne-li počet členů výboru pod dva členy, je povinností výboru svolat shromáždění s programem zasedání zahrnujícím projednání odstoupení člena či členů z funkce a volbu nových členů výboru.
8. Výbor je za svou činnost odpovědný shromáždění. Výbor uvnitř společenství zastupuje jeho předseda.
9. Výbor se schází podle potřeby. Jednání výboru nejsou veřejná, členové společenství mají však právo požadovat podklady pro jednání výboru jakož i zápisy a jiné výstupy z jednání výboru.
10. Do působnosti výboru náleží:
  - a) vedení společenství a organizace a zajištění všech činností společenství,
  - b) plnění povinností společenství stanovených zákonem, těmito stanovami a usneseními shromáždění,
  - c) rozhodování veškerých otázek a věcí, které nepatří do výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění pro své rozhodnutí výslovně nevyhradilo.
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy společných částí a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
  - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a údržby, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s provozem a užíváním společných částí a jednotek v domě, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují samostatně,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení rozpočtu a účetní závěrky a za předložení přiznání k daním příslušnému finančnímu úřadu, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě společných částí 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,
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností a evidence společenství, včetně seznamu členů,
  - h) rozhoduje o výši záloh členů společenství na služby spojené s provozem a užíváním společných částí a jednotek v domě, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují samostatně,
  - i) sděluje jednotlivým členům společenství konkrétní výši příspěvků na náklady spojené se správou společných částí na ně připadající podle usnesení shromáždění a dále výši záloh na úhradu za služby spojené s provozem a užíváním společných částí a jednotek v domě, nejde-li o služby,

jejichž dodávky si členové společenství zajišťují samostatně; a to vždy prokazatelně písemnou formou,

- j) zajišťuje vyúčtování zaplacených záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - m) zastupuje společenství při vymáhání plnění povinností uložených členům společenství a
  - n) plní další povinnosti vyplývající ze zákona, zejména pak plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem.
12. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Pro schválení usnesení je potřeba většiny hlasů všech členů výboru.
13. Členům výboru náleží za výkon jejich funkce odměna, kterou schválí shromáždění.

## **Část V. – Hospodaření společenství**

### **Čl. 17**

#### **Obecná ustanovení**

1. Společenství každý rok sestavuje rozpočet, který představuje přehled plánovaných příjmů a nákladů na výkon činnosti společenství dle těchto stanov. Sestavením rozpočtu je pověřen výbor.
2. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství a vytvoření dostatečně velké peněžní rezervy určené především na opravy společných částí a na plánované investice společenství.
3. Příjmem společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky členů na správu domu a pozemku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od členů z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, smluvní pokuty dle čl. 8 odst. 2 písm. l) těchto stanov, a pokuty za nesplnění povinností člena podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) smluvní pokuty zaplacené členy, pokud byly stanoveny za porušování Domovního řádu,
  - e) kladné úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
  - f) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími stranami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
  - g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
4. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

5. Náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku jsou zejména:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
  - b) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, datové a telefonní služby, poštovné,
  - c) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
  - d) účetní služby a služby spojené s odečty měřidel a rozúčtováním služeb.
6. Společenství zřizuje **fond oprav**. Fond oprav je účelově vázaný fond vyhrazený pro účely placení průběžných nákladů na opravy společných částí.
7. Shromáždění členů může rozhodnout o zřízení dalších účelově vázaných fondů.

## Čl. 18

### Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy domu a pozemku třetí osobu.
- 2) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je výbor oprávněn rozhodnout o
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
  - 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.
- 3) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je výbor oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 4) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.

## Čl. 19

### Úhrada příspěvků a jiných plateb členů společenství

1. Výše příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby, popřípadě jiné platby na činnost společenství uložené členům shromážděním nebo vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov, odpovídá výši podílů jednotlivých členů na společných částech; to neplatí pro příspěvky a zálohy na:
  - a) odměny členů Výboru a odměnu správce domu a
  - b) vedení účetnictví,kteří nesou všichni členové společenství rovným dílem.
2. Výbor může rozhodnout, že výše příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby, popřípadě jiné platby na činnost společenství uložené členům shromážděním nebo vyplývající ze zákona nebo z těchto stanov, nebude odvozena od podílů na společných částech, ale například od počtu osob žijících v jednotkách; to se týká zejména nákladů na provoz výtahu, na úklid společných částí domu, na odvoz domovního odpadu.
3. Pro stanovení konkrétní výše příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a záloh na úhradu za služby je rozhodující roční rozpočet celkových předpokládaných nákladů společenství na správu společných částí a na služby v budoucím období.

4. Výbor rovněž upraví výši příspěvků jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby v případě, kdy taková potřeba vyjde najevo v důsledku změny okolností rozhodných pro stanovení výše příspěvků nebo záloh na úhradu za služby (např. změna počtu osob užívajících byt), a předá nový předpis příspěvků a záloh příslušnému členu společenství vložení do jeho schránky v domě, pokud nebude předpis plateb doručen členu společenství osobně.
5. Nerozhodne-li společenství nebo správce jinak, jsou příspěvky jednotlivých členů společenství na správu společných částí a zálohy na úhradu za služby splatné měsíčně dopředu, a to nejpozději k 20. dni kalendářního měsíce, za který se příspěvky a zálohy platí.
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát ročně, a to vždy zpětně za uplynulý kalendářní rok (zúčtovací období) nejpozději do konce dubna kalendářního roku následujícího po zúčtovacím období, a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování; není-li takový způsob rozúčtování stanoven, bude vyúčtování provedeno v souladu se zvláštním právním předpisem, zejména se zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „Zákon o službách“).
7. Vyúčtování se doručí členům společenství vhozením do jejich schránek v Domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 15 dnů od doručení námítky.
8. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 45 (čtyřiceti pěti) dnů ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
9. Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, může výbor stanovit pokutu za prodlení s peněžním plněním ve výši až 50,- Kč denně.
10. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu společných částí předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Příspěvky členů společenství na správu domu (platby do fondu oprav) nepodléhají vyúčtování a nevyčerpané zůstatky těchto finančních prostředků se vždy převádí do následujícího kalendářního roku.

## Čl. 20

### Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne ..... a ruší platnost předcházejících stanov.
2. Ve věcech v těchto stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů České republiky.

V Praze dne .....

Společenství vlastníků Seidlova 468