

# Stanovy Společenství vlastníků Fingerova 2178–2185

## IČO: 24812897

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### Čl. I.

###### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 2178 až 2185 a pozemků č. parc. 2956 až 2963, vše v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, městská část Praha 5, ulice Fingerova (dále jen „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto domu a pozemku
3. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

##### Čl. II.

###### Název a sídlo společenství

1. **Název společenství:** Společenství vlastníků Fingerova 2178–2185
2. **Sídlo společenství:** Fingerova 2182, Praha 5-Stodůlky, PSČ 15800
3. **IČO:** 24812897
4. Společenství je **zapsáno** v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12457

### ČÁST DRUHÁ

#### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

##### Čl. III.

###### Správa domu a další činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu a pozemku“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu. 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 sloužícím pro potřeby spoluvlastníků domu
3. Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:
  - a) 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

## Stanovy koncept Fingerova

zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,

- b) běžné a havarijní údržby, jakož i opravy všech společných částí domu; s výjimkou běžné údržby a úklidu balkonů a teras, kterou provádí vždy jednotliví vlastníci, kteří k nim mají výhradní právo užívání,
  - c) údržby pozemků a přístupových cest na pozemku,
  - d) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a na úhradu nákladů na Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství
  - e) pravidelných revizí a oprav všech společných technických zařízení a společných částí technických sítí
  - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - g) vedení evidence všech nákladů, vzniklých v souvislosti se zajišťováním správy domu a pozemku a případně s další činností společenství
  - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
  - i) vedení účetnictví domu podle aktuální právní úpravy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky,
  - j) zpracování způsobu rozúčtování veškerých nákladů a společenstvím zajišťovaných služeb na jednotlivé členy společenství v souladu s právními předpisy,
  - k) vedení seznamu členů společenství a vedení evidence počtu osob, užívajících jednotky,
  - l) uzavření pojistné smlouvy na pojištění domu a společných částí na základě pověření vlastníky jednotek a v rozsahu podle pokynů vlastníků jednotek,
  - m) dodávky elektrické energie a vody, odvádění odpadních vod pro společné části domu,
  - n) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
  - o) uzavření smlouvy o odvozu komunálního odpadu a další činnosti související s odvozem komunálního odpadu,
  - p) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků
  - q) uplatňování nároků z porušování smluvních povinností dodavatelů služeb, uvedených výše,
  - r) uplatňování reklamace vad a nedodělků na veškerých společných částech domu v průběhu záruční lhůty stavby nebo díla dle smlouvy o dílo,
  - s) vymáhání nároků z odpovědnosti za záruční vady a nedodělků na společných částech domu všemi zákonnými prostředky,
  - t) přebírání projektové a technické dokumentace domu od případných zhotovitelů,
4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, je-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu,

### Čl. IV.

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

1. V souladu s Prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně

## Stanovy koncept Fingerova

náleží do působnosti shromáždění vlastníků jednotek společenství.

- Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákonné úpravy a z těchto stanov.

### Čl. V.

#### Změny prohlášení vlastníka

- Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje **pisemný souhlas** vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž **pisemný souhlas** osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro **účinnost takovéto změny** prohlášení se vyžaduje **souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek**, ledaže se změny dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. Tento souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek udělený pro účinnost změny lze vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění
- Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna
  - Společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky
  - Účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka nebo
  - Pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou –li určena v prohlášení

**Okomentoval(a): [B1]:** Úprava procesu prohlášení vlastníka doznala poslední novelou změn. Do stanov jsem tedy vepsala zákonnou úpravu, dle které je třeba se nyní při procesu změny proášení řídit.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. VI.

##### Společná ustanovení

- Orgány společenství jsou:
  - shromáždění,
  - výbor,
  - revizor, bude-li shromážděním zřízen
- Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 2 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je již členem voleného orgánu společenství. Za jednotku, která má více spoluvlastníků, může být členem voleného orgánu jen jeden ze spoluvlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 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 na zasedání orgánu hlasoval.
- Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

## Stanovy koncept Fingerova

7. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schválí shromáždění. Členové voleného orgánu mají rovněž tak nárok na náhradu skutečných výdajů, které jim v souvislosti s výkonem funkce vzniknou.
8. Délka funkčního období členů volených orgánů společnosti činí **3 roky** a počíná zvolením do funkce.
9. Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
10. Funkce člena voleného orgánu Společnosti zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.
11. Shromáždění může volit náhradníky jako členy kontrolního orgánu v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 2 tohoto článku.
12. Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společnosti. V usnesení o odvolání musí být uveden důvod odvolání. Odvolání je účinné, funkce skončí dnem uvedeným v usnesení, jinak dnem přijetí usnesení.
13. Nemá-li společnost statutární orgán, soud jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, společnosti vlastníků opatrovníka. Učiní tak i bez návrhu, kdykoli se o tom soud při své činnosti dozví. Soud jmenuje vlastníky opatrovníka i bez návrhu též tehdy, pokud jsou zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společnosti vlastníků a nemá-li společnost vlastníků jiného člena orgánu schopného funkci vykonávat.
14. Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Tajnou volbu může navrhnout statutární orgán.
15. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu se zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím shromáždění pověřilo. Zápis podepisuje předsedající spolu se zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl ověřovatel zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, prezenční listina, a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápisy ze shromáždění zveřejní statutární orgán do třiceti dnů ode dne konání zasedání shromáždění, a to takovým způsobem, aby s tímto zápisem mohli být seznámeni vlastníci jednotek. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společnosti. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu

## Čl. VII. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společnosti (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
2. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.
3. Shromáždění je **způsobilé se usnášet** za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají **většinu všech hlasů**. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje **souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek**, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
4. **Pro přijetí rozhodnutí o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň [3/4] většiny hlasů členů Společnosti přítomných na shromáždění / všech členů Společnosti**.
5. Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to **nejpozději do třiceti dnů** ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání

**Okomentoval(a): [B2]:** Toto je klasické všeobecné kvorum používané pro mnoho rozhodnutí. Klidně si však můžete nastavit pro velmi důležitá rozhodnutí kvorum vyšší, než toto obecné. Na zvážení dávám při hlasování o úvěru, finanční nákladných rekonstrukcích, apod.

**Okomentoval(a): [B3]:** Zde bych byla pro vyšší hlasovací kvorum. Klidně si zvyšte. Lze polovinu všech oddílů, eventuálně 3/4, apod.

## Stanovy koncept Fingerova

zasedání shromáždění. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění tuto vlastníci jednotek požádají, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno

6. Pokud není z podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 5 ve lhůtě vyhověno, svolají tuto vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění
7. Shromáždění se svolává **nejméně 15 dnů před jeho konáním** písemnou pozvánkou, která se zašle na **e-mailové adresy vlastníků jednotek**, které vlastníci jednotky uvedli do seznamu členů, současně se **vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a zveřejní se na internetových stránkách společenství**. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
8. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl. Zároveň může 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. Soud uspořádá právní poměry členů společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
9. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
  - a) změna stanov,
  - b) volba a odvolání členů volených orgánů a náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
  - c) schválení 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. Pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
  - d) schvalování rozpočtu společenství,
  - e) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
  - f) rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - g) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování nákladů na služby na členy společenství,
  - h) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu (čl. X. těchto stanov).
  - i) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
  - j) 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 nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
    3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím 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;
  - k) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, včetně rozhodnutí o její změně,
  - l) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**Okomentoval(a): [B4]:** Pozvání ma shromáždění jsem koncipovala spíše jednodušeji, ale pokud budete chtít, upravíme jinak.

**Okomentoval(a): [B5]:** Přizpůsobila jsem působnost shromáždění již novelizovanému znění, kdy z působnosti bylo vypuštěno vše související se změnou prohlášení vlastníka. Vypustila jsem i rozhodování o výši zálohových plateb služeb a svěřila do působnosti výboru.

### Čl. VIII. Náhradní shromáždění

1. Není-li shromáždění schopné se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo působí zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě **patnácti dnů** od předchozího zasedání náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo shromáždění původně svoláno
2. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
3. Na náhradním shromáždění lze jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího shromáždění.

### Čl. IX. Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě **do jednoho měsíce** ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
2. Rozhodovat v písemné formě mimo zasedání lze i v případě, že tak určí statutární orgán, a to o všech záležitostech, které do působnosti shromáždění svěřuje zákon a tyto stanovy.
3. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
  - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
  - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníku jednotky,
  - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovanému usnesení (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování).
  - d) nedoručí-li vlastník jednotky statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě **patnácti dnů** od doručení návrhu, platí, že se hlasování zdržel či nesouhlasí.
4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek
5. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování) adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, **podepsané vlastní rukou** na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce.
6. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

### Čl. X. Výbor

1. Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem
2. Výbor má 5 členů. Každý člen výboru má jeden hlas.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

**Okomentoval(a): [B6]:** Nový institut zavedený novelou. Je dobré jej mít ve stanovách. Přestože zákon s tímto počítá, pokud jej nebudete mít ve stanovách, nelze jej používat

**Okomentoval(a): [B7]:** Klidně si lhůtu prodlužte. Jde o nejkratší lhůtu možnou dle zákona, ale možná bych preferovala trochu delší

## Stanovy koncept Fingerova

4. Jménem společenství jedná za výbor navenek předseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou výboru a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
5. Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
6. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy.
7. Výbor koná své schůze podle potřeby, min. 1x za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda.
8. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případech, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
9. Výbor společenství zejména:
  - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
  - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
  - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
  - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání výboru a ze shromáždění vlastníků po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem.,
  - e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby a rozhoduje o výši záloh na úhradu služeb
  - f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, zejména smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
  - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
  - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle těchto stanov,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
  - l) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena
  - m) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
  - n) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
  - o) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
  - p) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, je-li jejich hodnota nižší než 10.000,- Kč bez DPH v jednotlivém případě
  - q) rozhoduje v souladu s rozpočtem společenství a v souladu se schváleným plánem oprav o opravě, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí domu do výše 100.000,- Kč bez DPH.V případě náhlé havarijní situace (havárií se rozumí topení, elektřiny, deratizace, desinfekce) rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie. Rovněž tak i pokud jde o nutnou opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy
  - r) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

Okomentoval(a): [B8]: Ponechávám na zvážení a klidně určete i jinou částku

Okomentoval(a): [B9]: Ponechávám na zvážení a klidně dejte jinou částku.

## Stanovy koncept Fingerova

- s) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv vůči dodavatelům a činí potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.

### Čl. XI.

#### Revizor, bude-li shromážděním zřízena

1. Revizor je voleným orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a pojednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů.
2. Revizor je volen shromážděním a svou funkci vykonává funkci osobně.
3. Revizor je oprávněn nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, účetních knih a jiných dokladů společenství, požítovat z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor v rámci své činnosti zejména kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami, kontroluje uzavřené smlouvy, vynaložené náklady, výběrová řízení, technické revizní zprávy, způsob a provedení vyúčtování záloh na služby, vedení účetnictví atd. Dále se vyjadřuje k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu určené k projednání na shromáždění.
4. Statutární orgán je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá za svoji činnost pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
5. Revizor pojednává poznatky ze svých kontrol a návrhy na opatření (odstranění zjištěných nedostatků) se statutárním orgánem. Vlastníky jednotek seznamuje s výsledky své kontrolní činnosti na shromáždění. V průběhu roku informuje o své činnosti prostřednictvím zápisů na vývěskách umístěných v prostorách domu za vstupními dveřmi a na internetových stránkách společenství.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XII.

##### Vznik členství

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
5. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu.
6. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve

## Stanovy koncept Fingerova

společném jmění

### Čl. XIII.

#### Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, a to v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které společenství oznámil. Seznam členů není veřejně přístupný.
- V seznamu členů se evidují:
  - informace o jednotce a členovi:**
    - číslo jednotky; jméno a příjmení člena nebo společných členů; adresa bydliště;
    - adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
  - informace o osobách, kterým člen přenechal jednotku do užívání na dobu nikoli přechodnou**, a to v rozsahu údajů uvedených pod bodem a);
  - informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:**
    - počet osob, které budou mít v jednotce domácnost;
    - telefonní číslo člena;
    - adresa člena pro doručování elektronické korespondence;
    - číslo bankovního účtu
  - v případě **spoluvlastnictví jednotky** velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění a osoba společného zástupce podle § 1185 o.z. včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů o jeho jménu, příjmení a adresy pro doručování, včetně adresy e-mailové
- Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství.
- Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu, popřípadě korespondenční adresu, liší-li se od adresy trvalého pobytu, svou e-mailovou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to **nejpozději do jednoho měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy **nejpozději do jednoho měsíce**, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu nikoli přechodnou. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně **nejpozději do 7 dnů** od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

### Čl. XIV.

#### Práva a povinnosti člena společenství

- Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství zejména **tato práva:**

**Okomentoval(a): [B10]:** SVJ má nyní již povinnost vést seznam členů. Z tohoto důvodu do stanov píši celkem podrobně zakotvení

**Okomentoval(a): [B11]:** novela zavedla "dobu přechodnou"

## Stanovy koncept Fingerova

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
- b) nechat se na jednání shromáždění zastoupit zplnomocněnou osobou při jednání i hlasování shromáždění vlastníků jednotek.
- c) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory.
- h) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- k) obdržet zápis ze shromáždění

### 2. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto **povinnosti**:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen. Vlastník je povinen seznámit se stanovami osoby, kterým svou jednotku pronajímá, jakož je i povinen zajistit předání stanov nabyvateli jednotky při převodu jednotky do jeho vlastnictví.
- c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu. Neužívat jednotku k jinému účelu, než k jakému účelu byla kolaudována. Žádná jednotka – byt nesmí být užívána ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné či jinak škodlivé společenství jako celku či jednotlivým vlastníkům v domě a byly v rozporu s účelem SVJ.
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to pravidelně vždy včas a řádně
- f) přispívat na správu domu a pozemku pravidelně vždy včas a řádně;
- g) umožnit po předchozím vyzvání statutárnímu orgánu společenství přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijný stav, činí se vyzvání nejméně 7 dnů přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. Vlastník, který nezpřístupní jednotku, plně odpovídá společenství za škodu, kterou mu tímto nesplněním povinností způsobí. Pro elektrická a plynová zařízení v jednotce platí zvláštní předpisy, které musí každý vlastník jednotky jako člen společenství dodržovat a dbát tedy všech povinností, které

tyto předpisy ukládají, jako pravidelná revize vlastních spotřebičů a jejich připojení, funkčnost odsávání při provozu plynových spotřebičů, apod. Nezpřístupní-li vlastník jednotku za účelem provedení revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) a tím tedy zmaří provedení revizní zprávy, je povinen revizní zprávu od certifikované osoby dodat statutárnímu orgánu sám, a to na své vlastní náklady ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy mu uplynula povinnost zpřístupnit jednotku za účelem provedení revize.,

- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě. Vlastník, který nezpřístupní jednotku, plně odpovídá společenství za škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí.
- ch) předcházet výskytu hmyzu v jednotce rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je vlastník povinen okamžitě oznámit statutárnímu orgánu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni vlastníci jednotek, kterých se případný desinfekční či desinsekční zásah týká, povinni na výzvu statutárního orgánu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé takto dotčené jednotky realizovat, budou náklady na marný zásah přeučtovány v plné míře vlastníku jednotky, který svou povinnost porušil. Tím nejsou dotčeny případné další škody, které s porušením povinnosti vlastníka mohou vzniknout
- i) písemně či prostřednictvím elektronické pošty oznamovat statutárnímu orgánu jakékoliv podstatné stavební úpravy své jednotky. Bez výslovného souhlasu shromáždění a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Vlastník, který poruší tuto povinnost je povinen nahradit společenství škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí
- j) předem oznámit statutárnímu orgánu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či nepoškozují statiku domu, a to popřípadě i přístupem do bytu a předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Zásah do společných částí, které jsou přístupné pouze z jednotky (komíny, stoupačky), eventuálně se nacházejí uvnitř jednotky, provádět jen se souhlasem společenství. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce rekonstrukční práce, které omezí možnost užívání společných prostor, nebo které povedou ke znečištění společných prostor či při nich bude docházet k nadměrnému hluku je povinen o svých záměrech informovat v dostatečném předstihu statutární orgán písemně či prostřednictvím elektronické pošty. V souvislosti s poskytnutím této informace je povinen uvést předpokládaný časový rozsah prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování veškerých povinností vlastníka jednotky týkající se provádění stavebních prací. Uživatele ostatních jednotek je povinen vlastník provádějící stavební práce informovat na vývěsce přístupné všem vlastníkům v přízemí domu o předpokládaném časovém rozsahu stavebních prací
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti
- l) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky
- m) oznamovat statutárnímu orgánu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději **do 30 dnů** ode dne, kdy ke změně došlo. Tedy oznamovat statutárnímu orgánu počet osob či změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu nikoli přechodnou. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě, v tomto případě oznámí i jméno a

## Stanovy koncept Fingerova

adresu této osoby. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby,

- n) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22:00 do 6:00 hodin. V této době je vlastník jednotky a osoby v jednotce bydlící povinen dodržovat noční klid. Hlučné práce, například vzniklé při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8.00 do 18.00 hodin a v sobotu od 9.00 do 17.00 hodin, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období.
- o) V rámci stavebních úprav v jednotkách je vlastník jednotky povinen dbát na čistotu společných prostor domu, prostoru vchodu do domu, apod. V případě znečištění společných částí domu v souvislosti s prováděním stavebních úprav je vlastník jednotky povinen zajistit úklid vlastním nákladem. Pokud by tak neučinil, je povinen uhradit zvýšené náklady, které společenství prokazatelně vynaložilo na úklid společných částí domu v souvislosti s odstraněním znečištění vzniklém v rámci stavebních úprav prováděných vlastníkem jednotky
- p) nechovat nebezpečná zvířata v jednotce (jedovatí plazi, pavouci, apod.)
- q) hlásit osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby,
- r) vyžádat si souhlas statutárního orgánu při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny
- s) předem oznámit statutárnímu orgánu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (vč. pronájmu přes Airbnb, Booking apod.)

3. Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách, případně domovním řádu, pokud jej shromáždění schválí.

### Čl. XV.

#### Zánik členství ve společenství

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

## ČÁST PÁTÁ

### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XVI.

##### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
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

Okomentoval(a): [B12]: zavedeno novelou

## Stanovy koncept Fingerova

s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### Čl. XVII.

#### Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky je povinen
  - a) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti. Do budovy nesmějí být vnášeny a kdekoli v budově nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné či plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly
  - b) dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. Žádné věci, zvláště pak hořící předměty, cigarety či jejich nedopalky, zápalky či předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů či ostatních částí, které jsou součástí společných prostor.
  - c) neumísťovat ve společných částech jakékoli předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště), krom rohožek a menších okrasných květin. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě a stanovení lhůty k odstranění v trvání 7 dnů takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkoví jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen každý vlastník likvidovat sám na své vlastní náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci, včetně finanční úhrady se statutárním orgánem společenství.
  - d) zajistit, aby v prostorách společných částí volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
  - e) umísťovat jakékoli vývěsky, nápisy a další informační zařízení v prostorách domu a na domě pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
  - f) zdržet se jakékoli manipulace s otevřeným ohněm
  - g) neobtěžovat ostatní vlastníky jednotek a ostatní osoby v jednotkách bydlící cigaretovým kouřem, zdržet se kouření ve společných prostorách domu,
  - h) zdržet se umísťování na vnější konstrukce domu, např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoli zařízení a předměty bez výslovného souhlasu shromáždění
2. Vlastníci jednotek jsou dále povinni zejména:
  - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
  - b) Smetí a odpady vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Není dovoleno odkládat jakýkoli odpad mimo tyto nádoby.
  - c) Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Pevně zavírat vchodové

**Okomentoval(a): [B13]:** Pravidla jsou poměrně podrobná. Klidně si je ještě upravte

## Stanovy koncept Fingerova

dveře je povinností všech vlastníků. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.). Vlastníci se zavazují nepodporovat podomní prodej v domě. Ztrátu či zcizení klíčů od vstupu do objektu jsou obyvatelé povinni oznámit statutárnímu orgánu společenství. Vlastník, který poruší tuto povinnost je povinen nahradit společenství škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí. Vlastník jednotky je též povinen nahradit náklady za obstarání nového přístupového čipu či klíče po jejich ztrátě.

3. Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.
4. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
5. V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty, anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej statutární orgán k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude statutární orgán postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovu jednotky.
6. Společenství má právo po vlastníku jednotky požadovat, aby v domácnosti člena žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
7. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění. Podrobněji tato pravidla může upravovat ještě navíc i Domovní řád, který je každý vlastník rovněž tak povinen dodržovat.
8. Na návrh společenství může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který i **přes písemnou výstrahu** společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze musí být uveden důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil. K tomuto se poskytne vždy vlastníkovu přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu na nařízení prodeje jednotky musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek. Při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky, který povinnosti porušuje a o jehož jednotku jde

Okomentoval(a): [B14]: klidně přizpůsobte domu a podmínkám

Okomentoval(a): [B15]: Novela nově zavedla postup směřující k nucenému prodeji jednotky

## ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJÍ VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY

### Článek XVIII. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností, včetně odměn členů voleného orgánu týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.

## Stanovy koncept Fingerova

4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období, jakož i potřeba oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
5. Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.
6. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
7. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby), včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o službách), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
8. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; 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.
9. O naložení s těmito příjmy, které jsou příjmem plynoucí z nakládání se společnými částmi rozhoduje shromáždění vlastníků, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství.
10. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
11. Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu na další rok rozhodlo nejpozději do 31.12. předchozího roku,
12. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

### Článek IX.

#### Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, 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
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství nejpozději do **15. dne příslušného měsíce**. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
3. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

## Stanovy koncept Fingerova

5. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.
6. Na každou jednotku **stejně** se rozvrhnou:
  - a) náklady na odměňování členů volených orgánů,
  - b) náklady na vedení účetnictví,
  - c) náklady na vlastní správní činnost
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
  - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

### Článek XX.

#### Rozúčtování nákladů na služby

4. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu nejpozději do **15. dne příslušného měsíce** spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku.
5. O výši záloh a jejich splatnosti rozhodne statutární orgán. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby se určuje jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí.
6. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí vlastníkům jednotek. Od doručení vyúčtování běží vlastníkům jednotek lhůta **30 kalendářních dnů** na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
8. O způsobu rozúčtování nákladů na Služby rozhoduje shromáždění.

### Článek XXI.

#### Majetek a hospodaření společenství Prodlení vlastnické s plněním plateb

1. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákona o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
3. Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
4. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 30 dnů ode dne jeho splatnosti, jakož i v případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 15 dnů ode dne jeho splatnosti, je

#### Stanovy koncept Fingerova

společenství vlastníků oprávněno po vlastníkoví žádat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené zákonnou úpravou.

5. Veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením či s příspěvkem na správu domu a pozemku nese vlastník jednotky.

#### **ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

##### **Článek XXII.**

1. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).
2. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
3. Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním dne..... a nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním vlastníků jednotek.