



## Stanovy společenství vlastníků jednotek

### ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. I Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších novelizací. Činnost společenství vlastníků je upravena § 1194, 1200 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „zákon“).

#### *ÚPRAVA VĚTY:*

Činnost společenství vlastníků je upravena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „zákon“).

#### *KOMENTÁŘ:*

*úprava s platnou legislativou, aby nemohlo docházet k vyloučení jiných paragrafů zákona*

(2) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství vlastníků").

#### *ÚPRAVA ODSTAVCE:*

*Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů (dále jen "jednotka") v domě č.p. 585, bytový dům, stojící na pozemku parc. č. 606/4, a pozemek parc. č. 606/4, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1460, pro kat. území Horní Měcholupy, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. město Praha, Kat. pracoviště Praha. Společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství vlastníků").*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Přesnější specifikace*

(3) Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách.

#### *ÚPRAVA TEXTU:*

*uvedeném dle obecně platných právních předpisů*

#### *KOMENTÁŘ:*

*úprava na všeobecnou textaci (předchází se tak změnám zákona)*

#### Čl. II Název a sídlo společenství vlastníků

(1) Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek Padovská 585, Praha 10.

(2) Sídlo společenství vlastníků: Padovská 585/16, 109 00 Praha 10 – Horní Měcholupy.



## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. III Správa domu a další činnosti

#### *DOPLNĚNÍ NOVÝCH ODSTAVCŮ:*

(1) *Domem se pro účely těchto stanov rozumí stavba, bytový dům s č.p. 585, stojící na pozemku parc. č. 606/4, zapsaný na listu vlastnictví č. 1460, pro kat. území Horní Měcholupy, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Kat. pracoviště Praha.*

(2) *Pozemkem se pro účely těchto stanov rozumí pozemek parc. č. 606/4, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listu vlastnictví č. 1460, pozemek parc. č. 601/47, ostatní plocha, pozemek parc. č. 606/3, ostatní plocha, pozemek parc. č. 606/9, ostatní plocha a pozemek parc. č. 606/10, ostatní plocha, to vše zapsáno pro kat. území Horní Měcholupy, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. město Prahu, Kat. pracoviště Praha.*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Pro jasné určení pojmů*

(3) Společenství vlastníků vykonává a odpovídá za správu způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství vlastníků. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

(4) Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(5) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí; správa domu zahrnuje i činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(6) Správou domu se rozumí zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, aby společné části domů byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domech,
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(7) V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,



(8) Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(9) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti **uvedené v čl. IV,**

#### *ÚPRAVA TEXTU*

*uvedené v části páté těchto stanov,*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Oprava odkazu*

- b) vedení evidence plateb členů společenství vlastníků, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství vlastníků.

(10) Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím vlastníků s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím vlastníků,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství vlastníků,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(11) Společenství vlastníků zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství vlastníků včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(12) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle zvláštních právních předpisů.

(13) Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy ČR.

## **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 anebo v souladu s usnesením Shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "Shromáždění") o ustanovení správce, může společenství vlastníků určit osobu, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen "správce") a jejím prostřednictvím následně (na základě smlouvy) zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a



pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě jen některé z těchto činností. Správcem může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit nejméně jedenkrát ročně výboru zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat Shromáždění zprávu o své činnosti a protokolárně předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené Shromážděním.

(3) Změny osoby správce schvaluje Shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků **plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z** těchto stanov.

#### *ÚPRAVA TEXTU*

*plynoucí z obecně platných předpisů a z*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Oprava textu na všeobecný*

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. V Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“),
- c) kontrolní komise, rozhodne-li o tom Shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – **člena společenství vlastníků, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.**

#### *ÚPRAVA TEXTU*

*člena společenství vlastníků, je ke dni volby starší 18 let, bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a má způsobilost k právním úkonům.*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Doplnění textu v souladu se zákonem*

(3) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně spoluvlastník téže jednotky ani ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto



společenství vlastníků.

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

(5) Základní funkční období členů volených orgánů společenství **vlastníků je 3 roky**; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků. V případě, že **po uplynutí 3letého funkčního** období člena voleného orgánu nebude na Shromáždění zvolen člen nový a volený orgán by neměl minimální počet řádných členů, prodlouží se tím bez dalšího mandát končícímu členovi, a to až do zvolení nového člena, nejvýše však na dobu dalších 2 let. Celková délka funkčního období od řádného **zvolení nesmí přesáhnout 5 let**. Současně s prodloužením musí souhlasit daný člen. Na jiný případ konce mandátu než z důvodu uplynutí základního funkčního období se tento postup nevztahuje.

#### *ÚPRAVA TEXTŮ*

*vlastníků je 5 let*

*po uplynutí 5letého funkčního*

*zvolení nesmí přesáhnout 7 let*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Prodloužení funkčního období z důvodu problematického hledání zájemců (pozn. pro stávající členy orgánů platí původní úprava)*

(6) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán Shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství vlastníků, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem ukončení výkonu funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně jako pro členy orgánů společenství vlastníků.

(10) Výbor a kontrolní komise hlasují veřejně aklamací. **Shromáždění hlasuje prostřednictvím hlasovacích lístků**. Shromáždění se může usnést, že o určité věci bude hlasovat aklamací.

#### *ÚPRAVA ODSTAVCE*

*Shromáždění hlasuje prostřednictvím digitálního hlasovacího systému.*

#### *KOMENTÁŘ:*

*Vypuštění starého systému hlasování*

## **Čl. VI Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.

(3) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují



vyšší počet hlasů.

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

(5) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) **změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,**

*VYPUŠTĚNO BEZ NÁHRADY*

*KOMENTÁŘ:*

*Povinná aktualizace dle aktuálního znění ust. § 1208 občanského zákoníku*

- 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 vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb **a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,**

*VYPUŠTĚNÍ TEXTU (NOVÉ ZNĚNÍ)*

*Schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky*

*KOMENTÁŘ:*

*Povinná aktualizace dle aktuálního znění ust. § 1208 občanského zákoníku*

- f) rozhodování
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - o změně podlahové plochy bytu,
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o změně podílu na společných částech,
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

*ÚPRAVA ODSTAVCE*

*f) rozhodování*

- *členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,*
- *opravě, údržbě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,*

*KOMENTÁŘ:*

*Povinná aktualizace dle aktuálního znění ust. § 1208 občanského zákoníku*

- g) udělování předchozího souhlasu
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,--Kč nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.



(6) Shromáždění se schází k zasedání nejméně jedenkrát do roka; svolává je výbor.

(7) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 45 dnů ode dne doručení jejich písemného podnětu ke svolání shromáždění; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

(8) Shromáždění musí výbor svolat též, klesne-li počet členů výboru i po doplnění náhradníky pod tři, případně požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání v závažných případech kontrolní komise to do 45 dnů ode dne doručení jejich písemné žádosti či ode dne, kdy došlo k poklesu počtu členů výboru.

(9) Zasedání shromáždění se svolává vhodným způsobem nejméně 30 dnů před dnem jeho konání. **V písemné pozvánce se uvede zejm. datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Podklady vztahující se k jednotlivým bodům programu budou připojeny k pozvánce anebo bude v pozvánce uvedeno, kde a kdy se s těmito podklady mohou členové společenství vlastníků seznámit. Pozvánka musí být odeslána všem vlastníkům jednotek formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou jako adresa korespondenční v seznamu vlastníků jednotek, a zároveň vyvěšena na informační desce ve společných částech budovy.**

#### **ÚPRAVA ODSTAVCE**

*V pozvánce doručované emailem se uvede zejm. datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Podklady vztahující se k jednotlivým bodům programu budou připojeny k pozvánce anebo bude v pozvánce uvedeno, kde a kdy se s těmito podklady mohou členové společenství vlastníků seznámit. Pozvánka musí být odeslána všem vlastníkům jednotek formou emailu na elektronickou adresu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek a zároveň vyvěšena na informační desce ve společných částech budovy. Pro majitele bytů, co nemají emailovou adresu, budou pozvánky zasílány obyčejnou poštou na adresu evidovanou u správce.*

#### **KOMENTÁŘ:**

##### **Úprava formulací**

(10) Svolavatel zahájí zasedání shromáždění a ověří, zda je schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a zapisovatele. Předseda vede zasedání shromáždění tak, jak byl oznámen jeho program, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na program zasedání při jeho ohlášení, může být zařazena na program jednání shromáždění se souhlasem všech přítomných vlastníků jednotek a může být projednána, na daném zasedání shromáždění však o ní nelze rozhodnout.

(11) Zápis bude pořízen do 30 dnů od zasedání shromáždění; zápis minimálně obsahuje:

- **označení svolavatele shromáždění**
- **datum a místo konání zasedání shromáždění**
- **přijatá usnesení**
- **výsledky hlasování**
- **námítky vlastníků jednotek proti přijatým usnesením, kteří požádali o jejich zaprotokolování a podpisy osob, které zápis vyhotovili. Přílohu k zápisu ze zasedání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.**

#### **DOPLNĚNÍ ODRÁŽEK**

- *označení svolavatele shromáždění*
- *datum a místo konání zasedání shromáždění*
- *kdo jej zahájil a kdo shromáždění předsedal*
- *uvedení dalších činovníckých osob, které členská schůze zvolila*
- *přijatá usnesení*
- *výsledky hlasování*
- *datum vyhotovení zápisu*
- *námítky vlastníků jednotek proti přijatým usnesením, kteří požádali o jejich zaprotokolování a podpisy osob, které zápis vyhotovili. Přílohu k zápisu ze zasedání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy*



*k projednávaným bodům.*

**KOMENTÁŘ:**

*dle ust. § 254 odst. 2 občanského zákoníku.*

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(13) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(14) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, nebo přestane-li být způsobilým usnášet se během svého průběhu (v době, kdy nejsou vyčerpány všechny body programu a rozhodnuto o všech záležitostech společenství vlastníků dle programu zasedání shromáždění) může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, svolat Mimořádné zasedání shromáždění se shodným programem, jaký byl stanoven pro předchozí řádné zasedání shromáždění. **Mimořádné shromáždění musí být svoláno nejpozději do 45 dnů ode dne řádného zasedání shromáždění, které nebylo schopno usnášení.** Mimořádné shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% ze všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mimořádné shromáždění může rozhodnout o všech otázkách jako řádné zasedání shromáždění s výjimkou změny stanov a podstatných změn společných částí budovy a pozemku.

**ÚPRAVA ODSTAVCE**

*Mimořádné shromáždění musí být svoláno nejdříve do jedné hodiny a nejpozději do 45 dnů ode dne řádného zasedání shromáždění, které nebylo schopno usnášení. Mimořádné zasedání shromáždění je svoláváno stejnou pozvánkou jako řádné zasedání shromáždění, přičemž je na této pozvánce uvedeno, že tato pozvánka slouží i pro Mimořádné zasedání shromáždění, nebo je svoláváno zvláštní pozvánkou rozesílanou společně s pozvánkou na řádné zasedání shromáždění.*

**KOMENTÁŘ:**

*upřesnění*

## **Čl. VII Výbor**

(1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou (nebo místopředsedou) a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru (a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda) organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání svolat jeho další členové.



(6) Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Výbor jako statutární a výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) v souladu se zákonem a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
- k) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,

(9) Členům výboru přísluší odměna za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

## Čl. VIII

### Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,



- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## **ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Čl. IX Členství ve společenství vlastníků**

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky – členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnické právo k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.

(2) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
- úmrtním člena společenství vlastníků - fyzické osoby
- zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupnictví
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků
- dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.

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

*ÚPRAVA ODSTAVCE  
částech domu a pozemku.*

*KOMENTÁŘ:  
doplňek*

(4) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

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

### **Čl. XI Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva uplatňuje člen způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami.

(2) Člen společenství vlastníků má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění



nedostatků v jejich činnosti,

- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky; právo nahlížet do výše uvedených dokumentů bude realizováno v sídle společenství vlastníků v termínech, které stanoví shromáždění; za pořízení kopií je povinen hradit poplatky, jejichž výši stanoví shromáždění.

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (v opačném případě přistoupí výbor k vymáhání dlužných částek a to - v případě nad 10.000,--Kč či v případě prodlení s úhradou částky 5.000,-- Kč a výše trvajících po dobu 6 po sobě jdoucích kalendářních měsíců - soudní cestou a ke zveřejnění informací o nedoplatcích vztahujícím se k jednotlivým jednotkám způsobem v místě obvyklým),
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných **částech domu** způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

*ÚPRAVA ODSTAVCE  
částech domu a pozemku.*

*KOMENTÁŘ:  
doplňk*

- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději však do jednoho měsíce) výboru společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vlastníků a pro potřeby správy domu
- j) oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději však do jednoho měsíce) výboru společenství vlastníků skutečnost, že jednotku pronajal a uvést jméno a kontaktní údaje nájemce,
- k) oznamovat společenství vlastníků 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,
- l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- m) nezahájit realizaci stavebních úprav v jednotce (včetně montáže jakéhokoli zařízení na vnější plášť domu či do společných prostorů), společných prostorech a na zařízení bez předchozí konzultace s výborem (a to pod sankcí povinnosti uvést společné prostory vlastním nákladem do původního stavu); je-li podle zvláštních předpisů k takové



úpravě nebo změně třeba souhlasu třetí strany, musí si vyžádat též tento souhlas. Výbor může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav.

- n) zajistit, aby veškeré odsouhlasené stavební úpravy v jednotce a společných prostorech probíhaly bez negativních dopadů na ostatní uživatele; zajistit, aby veškeré zásahy do rozvodů instalací objektu byly prováděny tak, aby zásadním způsobem nenarušily jejich parametry a možnosti a aby nezpůsobily škody či omezení ostatním uživatelům.
- o) zajistit, aby veškerý stavební a další materiál na úpravu jednotky nebyl skladován ve společných částech domu a aby byl dopravován výhradně po schodišti - nikoliv výtahem a byl skladován výhradně v prostorech jednotky a aby byly společné prostory poté uvedeny do původního stavu,
- p) provádět stavební práce spojené se stavebními úpravami jednotky pouze v rozmezí od 08.00 do 18.00 hodin.
- q) nahradit veškerou škodu vzniklou na společných částech domu či na věcech ve vlastnictví třetích osob
- r) neodebírat elektrickou energii a vodu z výstupů ve společných částech domu.

(4) Člen společenství vlastníků se může nechat při výkonu svých (včetně účasti na zasedání shromáždění společenství vlastníků) práv zastoupit jiným členem nebo třetí osobou.

(5) Členové společenství vlastníků - spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Čl. XII**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

(1) Pokud není dokumentem, jímž byly vymezeny jednotky v domě, stanoveno jinak, užívají společné části domu a pozemku všichni členové společenství vlastníků a podílí se na rozhodování o nich i na hrazení nákladů spojených s těmito společnými částmi.

(2) Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(3) Při užívání společných částí domu jsou vlastníci povinni dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona, těchto stanov a dokumentu, jímž byly vymezeny jednotky v domě.

(4) Zásady pro užívání společných částí (společných prostor domu) upřesní svým rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek.

### **Článek XIII**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu a hospodaření společenství vlastníků**

(1) Výbor předkládá Shromáždění návrh rozpočtu na příští rok jako podklad pro rozhodnutí o výši příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a o výši zálohových plateb.

(2) Rozpočet je připravován jako vyrovnaný či přebytkový a obsahuje příjmy, které lze reálně očekávat a výdaje, které podle předpokladu budou vynaloženy.

(3) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství



vlastníků.

(4) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(5) Klesne-li stav fondu investic a oprav (FIO) pod 150.000 Kč (jednostopadesátitísíc korun českých) a vzhledem ke známým okolnostem nelze očekávat, že tento stav bude doplněn běžnými zálohami nejpozději do 2 měsíců, je výbor nebo pověřený správce povinen předepsat jednorázový příspěvek každého vlastníka tak, aby FIO byl doplněn (spolu s průběžnými zálohami a výdaji) na 200.000 Kč (dvěstětisíc korun), přičemž poměr úhrady mezi jednotlivými vlastníky je shodný jako u pravidelných příspěvků do FIO.

(6) Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení Shromáždění, pokud v usnesení Shromáždění není stanoveno jinak.

(7) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

## Čl. XIV

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství vlastníků – vlastníky jednotek v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků na účet společenství vlastníků, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemku, dále úhrada za služby a další platby související se společnými částmi budovy a pozemkem, jakož i úhrady plateb souvisejících s poskytováním služeb spojených s užíváním jednotek budou v rámci vyúčtování rozvrženy mezi členy společenství vlastníků – vlastníky jednotek v poměru odpovídajícím velikosti jejich podílů na společných částech, nebo podle počtu osob užívajících danou jednotku, nebo jiným vhodným způsobem uvedeným v rozhodnutí Shromáždění. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

(3) Vyúčtování záloh na úhradu za služby spojené se společnými částmi i za služby spojené s užíváním jednotky provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.



(4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení Shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

## ČÁST ŠESTÁ OSTATNÍ

### Čl. XV Doručování

(1) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně nebo poštou. Povinnost doručení je splněna:

- a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací, apod.) vhozením do schránky,
- b) při doručování písemností výborem společenství vlastníků konkrétnímu členu společenství vlastníků, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile vlastník - adresát její převzetí potvrdil,
- c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl.

#### *ÚPRAVA Odstavce*

*(1) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně, nebo poštou nebo e-mailem. Povinnost doručení je splněna:*

- a) při doručování tzv. obyčejné pošty (zápisů, informací, apod.) a doručování dokumentů, pokud tak stanoví tyto stanovy či rozhodnutí shromáždění, vhozením do schránky, respektive zasláním e-mailu,*
- b) při doručování písemností výborem společenství vlastníků konkrétnímu členu společenství vlastníků, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile vlastník - adresát její převzetí potvrdil,*
- c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl. Doručení doporučeným dopisem je nutné jen v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.*

#### *Komentář:*

*Úprava z důvodu sporů*