

# Stanovy

## společenství vlastníků jednotek

### Švédská 35/37, Praha 5

## ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. I.

##### Název a sídlo společenství

1) Název společenství vlastníků jednotek:  
**Společenství vlastníků jednotek Švédská 35/37, Praha 5**

2) Sídlo společenství vlastníků jednotek:  
**Švédská 1844/35, Praha 5**

#### Čl. II.

##### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. a nyní se řídí občanským zákoníkem 89/2012 a dalšími souvisejícími předpisy. Společenství vzniklo za účelem správy souboru domů Švédská 1844 a 1845, zapsaného na listu vlastnictví č. 12392 pro hlavní město Praha, katastrální území Smíchov (729051).
- 2) V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a její podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společnými jsou stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek, dále specifikované v Prohlášení vlastníka ze dne 15. ledna 2002 (dále jen „společné části“, jak jsou definovány v relevantních ustanoveních stanov).
- 3) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
- 4) Společenství jako právnická osoba může vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedenými v zákonech a v těchto stanovách.

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### Čl. III.

#### Správa domu

- 1) Předmětem činnosti společenství je správa. Ta zahrnuje provoz a opravy společných částí domu (dále jen „správa domu“), vymezených způsobem stanoveným zákonem a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 2) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu;
  - b) údržby a oprav společných částí domu včetně havarijní služby;
  - c) protipožárního zabezpečení domu včetně jeho revizí a oprav;
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, a elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů a dalších technických zařízení podle 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;
  - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo;
  - b) pojištění domu;
  - c) nájmu společných částí domu;
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jim uzavřených smluv podle odstavců 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:
  - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle tohoto odstavce písmene a) vybírány;
  - c) vedení evidence plateb členů společenství na náklady spojené se správou domu a plateb do fondu modernizace a rekonstrukce;
  - d) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství;
  - e) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky svěřenými členy společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených členy společenství;
  - f) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy;
  - g) vedení evidence členů společenství.
- 6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky

elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím;
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství;
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb spojených se správou domu a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství; zejména plateb spojených se správou a provozem domu
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem;
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
- 9) Se souhlasem vlastníka jednotky je společenství oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu. Vlastníci jednotek ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.
- 10) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle odstavce 2 až 7 spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 11) Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v § 1195 odst. 1 občanského zákoníku v platném znění.

#### **Čl. IV.**

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

- 1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě písemné smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem musí obsahovat:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně výboru společenství 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 výboru zprávu o své činnosti a předat protokolárně výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
  - f) výši sjednané odměny a výpovědní ustanovení;
  - g) povinnost předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb;
  - h) účetní evidenci a účetní uzávěrku
  - ch) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Smlouvu se správcem, změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### ČL. V.

##### Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
  - c) kontrolní komise.

#### ČL. VI.

##### Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- 2) Do působnosti shromáždění patří
- a) rozhodování o schválení nebo změně stanov,
  - b) rozhodování o změně Prohlášení vlastníka, kterým byly zřízeny jednotky,
  - c) volba a odvolání členů výboru a kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení rozpočtu na další období,
  - f) schvalování potřebných služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - g) rozhodování
    - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
    - o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - 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, jejíž cena přesahuje 50.000,- Kč v jednotlivém případě,
  - h) udělování předchozího souhlasu

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota přesahuje částku 10.000,- Kč, pokud takové nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci nebylo již dříve schválen v rozpočtu společenství,
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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, a to v souladu s článkem III, čísti 9 těchto stanov
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu, schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny a vypovězení této smlouvy,
  - j) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok a svolává je výbor. Výbor připravuje také podklady pro jednání shromáždění.
  - 4) Shromáždění musí výbor svolat, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  - 5) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění na náklad společenství svolat vlastníci jednotek uvedení v odstavci 4.
  - 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství vhozením do jejich domovní schránky a současně e-mailem (pokud má výbor e-mailovou adresu člena společenství k dispozici) a zároveň vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Za doručení je považováno vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru společenství svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůzi shromáždění doručovány. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném.
  - 7) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a místo, kde a kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  - 8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů.
  - 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Hlasuje se veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů stanovit, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.
  - 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. V případě, kdy je vlastníkem jednotky společenství, se k jeho hlasu nepřihlíží.
  - 11) Souhlas 70 % přítomných členů společenství a zároveň 60 % všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - a) schválení nebo změně stanov společenství.
  - 12) Souhlas všech přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odst. 2 písm. h) tohoto článku;  
b) o rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 13) K přijetí rozhodnutí, kterým se mění prohlášení vlastníka budovy nebo se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.
- 14) Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce, nemůže ho bez dalšího zastupovat člen společenství, kterého zastupuje, a pro zastupování musí rovněž udělit plnou moc.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, požádat soud, aby rozhodl o záležitosti, ve které byl přehlasován. 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 o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 16) 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.
- 17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaj o tom, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo mu předsedal, údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a plnými mocemi, případně další důležité dokumenty.
- 18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, určený svolavatelem shromáždění. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být výborem archivovány.

## Čl. VII.

### Rozhodování mimo zasedání (tzv. *per rollam*)

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě (způsobem shodným se svoláváním shromáždění), aby vlastníci jednotek rozhodli mimo zasedání v systému *per rollam*. Tento způsob rozhodování ale není možný v případě změny stanov, změny Prohlášení vlastníka či Listu vlastnictví a přijímání finančních závazků společenství.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí mimo shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Souhlas 60 % všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov společenství. Mění-li se prohlášení vlastníka budovy nebo se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech; nebo se rozhoduje o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odst. 2 písm. h) tohoto článku; či o rozdělení zisku z hospodaření společenství, vyžaduje se v takových případech

souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. VIII.

### Výbor

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- 2) Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán vždy alespoň dvěma členy výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členem výboru se může stát osoba svéprávná a bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru se zároveň může stát svéprávná a bezúhonná osoba, která není členem společenství.
- 4) Předseda výboru na základě pověření výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další členové.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 6) Výbor je čtyřčlenný, rozhoduje kolektivně, ze svého středu si vybírá předsedu – pokud dojde k rovnosti hlasů, musí rozhodnout shromáždění. Každý člen výboru má jeden hlas, v případě jejich rovnosti rozhoduje hlas předsedy.
- 7) Funkční období členů výboru jsou 4 roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Člen výboru může být volen opětovně.
- 8) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit alespoň jednomu z členů výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 9) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Z jednání výboru se požaduje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru a požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 10) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Kromě toho jsou členové výboru povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná.
- 11) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;

- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a stavebních úprav domu, jejichž cena nepřesahuje 50.000,- Kč v jednotlivém případě, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, jakož i za dodržování termínů pro úhradu daní místně příslušnému správci daně;
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu obsahující údaje o hospodaření společenství, o správě domu a o dalších činnostech společenství, která obsahuje zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a o použití a stavu příspěvků do dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace;
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, zejména uzavřených smluv a usnesení, vedení knihy členů společenství, zápisů z jednání výboru a shromáždění, skartaci písemností;
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby;
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- i) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, zejména placení shromážděním schválených záloh na služby, příspěvky do fondu oprav a jiné finanční závazky. Vůči dlužníkům se v zásadě postupuje systémem 1. písemná výzva k zaplacení, 2. vytvoření splátkového kalendáře, 3. pokud se nepodaří s dlužníkem dosáhnout dohody, pak společenství vymáhá dluh právní cestou, a to včetně nákladů na toto vymáhání
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
- k) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než člen společenství, dlužící zálohy na služby, své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena;
- l) umožňuje výkon práva člena společenství nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti společenství včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů;
- m) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.
- n) má právo v případě, že bude uzavřena smlouva se správcem a správce ji nebude plnit, uložit správci všechny potřebné pokyny a omezení.

12) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- c) zastupuje společenství při vymáhání plnění povinností uložených členům společenství;
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení rejstříku.

13) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti může pro společenství vykonávat vybraný zaměstnanec (zaměstnanci) na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce či jiná osoba právnická či fyzická osoba na základě příslušné smlouvy.

14) Výbor není zmocněn uzavírat bez schválení všemi členy společenství jakékoli úvěry, půjčky, leasingové smlouvy, ani smlouvy zástavní či závazky dle směnečného práva.

ČL IX.



### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise (dále jen „komise“) je orgánem společenství. Jejím úkolem je kontrolovat, zda-li jsou všechny záležitosti společenství vedeny v souladu s těmito stanovami a s platnými zákony. Pokud dojde k závěru, že tomu tak není, upozorňuje na nedostatky předsedu výboru. Jednou ročně podává zprávu shromáždění.
- 2) Za komisi jedná navenek její předseda, kterého si zvolí členové komise. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán vždy alespoň dvěma členy komise.
- 3) Členové komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členem komise se může stát osoba svéprávná a bezúhonná. Členem komise se zároveň může stát svéprávná a bezúhonná osoba, která není členem společenství. Jejím členem naopak nemůže být člen výboru a stejně tak osoby, které jsou s členy výboru spojeny užšími příbuzenskými vztahy (přímá linie, manžel, registrovaný partner, sourozenec) nebo soužitím v jedné jednotce.
- 4) Předseda komise organizuje, svolává a řídí její činnost výboru, Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit její člen.
- 5) Komise koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí. Při zjištění závažných nedostatku jedná podle možnosti neprodleně.
- 6) Komise je čtyřčlenná a rozhoduje kolektivně. Každý člen má jeden hlas, v případě jejich rovnosti rozhoduje hlas předsedy.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. IX.**

##### **Vznik členství**

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději ke dni vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky s váhou jednoho hlasu, který odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu, včetně účasti a hlasování na shromáždění společenství nebo rozhodování mimo zasedání shromáždění.
- 4) Seznam členů společenství je veden výborem a jím rovněž průběžně aktualizován. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

- 5) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

## Čl. X.

### Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
  - účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
  - volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky;
  - předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
  - obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
  - obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a do fondu rekonstrukce a modernizace;
  - nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti společenství a práce volených orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami;
  - včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a do fondu rekonstrukce a modernizace, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak; pokud tak nečiní, společenství vymáhá dlužnou částku včetně nákladů na toto vymáhání
  - včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování; pokud tak nečiní, společenství vymáhá dlužnou částku včetně nákladů na toto vymáhání
  - řídít se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, rozhodnutími a pokyny příslušného orgánu společenství, zejména pokyny k udržování pořádku a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti), dále rovněž domovním řádem, bude-li přijat, dodržovat povinnosti vyplývající z požárních předpisů;
  - zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy je to nutné, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
  - 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, nebo nájemníci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností;
  - umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
  - oznámit výboru nejpozději do jednoho měsíce od změny:
    - nabytí vlastnictví jednotky
    - adresu pro doručování
    - číslo svého bankovního účtu
    - počet osob v domácnosti
    - jméno, adresu a kontaktní údaje na osobu, které přenechal jednotku do užívání či jí jednotku pronajímá

- jakoukoliv změnu výše uvedených údajů
  - svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, v případě nutnosti.
- i) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a také umožnit členům výboru po předchozím upozornění přístup do své jednotky za účelem ověření relevantních skutečností
  - j) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřenou osobu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
  - k) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popř. domu jako celku. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem;
  - l) oznamovat společenství všechny skutečnosti o provozu nebytových jednotek, které mají vliv na konečné vyúčtování služeb;
  - m) dodatečně se podílet finanční částkou odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu podle většinového rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek v případě, že bude na společných částech domu nutná investice vyšší než je stav finančních prostředků na účtu k datu realizace investice.
- 3) Člen společenství má právo se nechat zastupovat na základě plné moci.
  - 4) Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá.
  - 5) Člen společenství uplatňuje svá práva vůči výboru. Při konání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

## Čl. XI.

### Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek, případně jiným uživatelům jednotek (např. podnájemník) společně. Společné jsou vždy stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechává některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Mezi společné části náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen 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. V době od 21:00 hod. do 8:00 hod. je povinen se zdržet užívání hlučných přístrojů a nástrojů a hlučné komunikace.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Člen společenství je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve společných částech a společných prostorách domu nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu.
- 5) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu jako skladiště, zajistit, aby předměty zde umístěné byly zabezpečeny proti pádu. Rostliny v oknech nebo na balkonech či lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních členů společenství. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.
- 6) Člen společenství je povinen komunální odpad vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
- 7) Člen společenství zodpovídá za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
- 8) Ve společném zájmu všech členů společenství je povinnost člena společenství zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, schodiště, atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
- 9) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, atd. jsou na místě přístupném obyvatelům domu.
- 10) Člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství.

## **Čl. XII.**

### **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 zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

## **Čl. XIII.**

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

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby

spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství, např. do fondu rekonstrukce a modernizace.

- 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 výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1).
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů, včetně práva plynoucího ze zástavního práva podle části III, odstavce 9 těchto stanov k jednotkám povinných členů společenství, a práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky dlužníka.
- 5) Členové společenství jsou z právních úkonů 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.
- 7) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu členů společenství dle čl. VI odstavce 2 písmene d). Zisk se v takovém případě rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 8) Společenství předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podléhající dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni.

#### **Čl. XIV.**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do května kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu sestavuje a předkládá shromáždění vlastníků výbor.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
    - zůstatek k 1. lednu,
    - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu,
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
    - zůstatek k 31.12.;
  - b) náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
    - údržba, revize a prohlídky společných částí,
    - pojištění domu,
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a vedení účetnictví společenství,

- náklady kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
  - náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody
  - náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu domu vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
  - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

## Čl. XV.

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

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
  - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění),
  - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě - na ostatní náklady; slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníkovi 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;
 nedohodnou-li se všichni vlastníci jednotek na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj - dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.
- 3) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 4) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 5) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 30 dní ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 6) Zprávu o použití a stavu příspěvků dlouhodobé zálohy předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní uzávěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- 7) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.

10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství.

#### Čl. XVI.

#### Závěrečná ustanovení

- 1) Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem v platném znění a jinými obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Ustanovení těchto stanov se použijí obdobně i pro správu pozemku po té, kdy pozemek do svého vlastnictví nabudou vlastníci jednotek.

5) Toto novelizované znění stanov bylo přijato na shromáždění vlastníků, které se konalo dne ... 16. 5. 2016



**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**ŠVÉDSKÁ 1844 o 1845, PRAHA 5**  
SÍDLLO: ŠVÉDSKÁ 1844/35, 150 00 PRAHA 5  
IČO: 023 32 451