

**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU
ČERNOKOSTELECKÁ 2111/131, PRAHA 10
úplné znění ke dni 23.9.2025**

**ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Článek 1
Základní ustanovení**

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) 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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., a od 1.1.2014 se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „OZ“) a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., v platném znění. -----
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v OZ (dále jen „člen společenství“). -----
- 3) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“); při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. -----

**Článek 2
Název a sídlo společenství**

Názvem společenství je Společenství vlastníků jednotek domu Černokostelecká 2111/131. Sídlem společenství je Černokostelecká 2111/131, Praha 10, PSČ 100 00. -----

**ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

**Článek 3
Předmět činnosti společenství**

- Předmětem činnosti společenství je: -----
- a) Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností. -----
 - b) Sjednávání smluv souvisejících se správou domu a pozemku. -----
 - c) Zajišťování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku. ----
 - d) Vnitřní činnosti spojené se správou domu a pozemku. -----

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 4
Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
-
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“) -----
-
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím ustavení shromáždění. -----
-
- 2) Výbor je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická nebo právnická osoba. 2/3 členů voleného orgánu přitom musí tvořit fyzické nebo právnické osoby, které jsou členem nebo společným členem tohoto společenství. 1/3 členů voleného orgánu tak mohou tvořit i fyzické nebo právnické osoby, které nejsou členem nebo společným členem tohoto společenství. Fyzická osoba nebo zástupce právnické osoby musí být plně svéprávný a ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., v platném znění bezúhonný. V případě, že se členem voleného orgánu stane právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby jí v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----

- 3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel (manželka) nebo registrovaný partner je již členem voleného orgánu společenství. -----
-
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož voleného orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství jsou tři roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo v případě, že 1/3 voleného orgánu již tvoří osoby, které nejsou členem nebo společným členem tohoto společenství, rovněž zánikem členství ve společenství. -----

- 6) Člen voleného orgánu společenství může být zvolen opětovně. -----
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
- 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení. -----
- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství 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 skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně. Fyzické nebo právnické osoby, které nejsou členem nebo společným členem tohoto společenství, mohou být zvoleny pouze za náhradníka člena voleného orgánu společenství, který není členem nebo společným členem tohoto společenství. -----
-

- 10) Nemají-li volené orgány dostatečný počet členů, mohou členové těchto volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----

Článek 5 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----
2) Shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů. -----

Článek 6 Pravomoci shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění náleží záležitosti stanovené zákonem a těmito stanovami, tj. zejména rozhodování o: -----

- 1) Technicko-administrativních záležitostech, k nimž náleží: -----
-
a) schválení nebo změna stanov, -----
b) změna stavby, jakož i o podstatné změny týkající se společných částí domu, které nevyžadují změnu prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku, -----
c) pravidla pro užívání společných částí domu, které mohou být upraveny Domovním řádem, -----
d) schválení nebo změnu směrnic, kterými se společenství řídí, -----
e) další záležitosti společenství, pokud si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
-
- 2) Hospodaření společenství: -----
a) schvalování rozpočtu společenství, -----
-
b) určení finančního limitu, do kterého výbor samostatně uzavírá smlouvy na záležitosti správy domu, -----
c) určení finančního limitu, od kterého je výbor povinen organizovat výběrové řízení na záležitosti správy domu a předkládat porovnání nabídek účastníků výběrového řízení, -----
d) výběru dodavatelů na záležitosti správy domu na základě návrhu výboru, -----
e) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství, -----
-
f) stanovení výše odměny členům volených orgánů, -----
-
g) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a o správě domu a spolu s návrhem na rozpočet společenství pro daný rok; pokud jsou správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě, -----
-
h) udělení předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví společenství, nebo k jinému nakládání s nimi, -----
i) udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schvalování výše a podmínek úvěru, -----
j) udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen společenství s uzavřením smlouvy souhlasil. -----

- 3) Platbách vlastníků a jejich vyúčtování: -----
-
a) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v těchto stanovách, -----
-
b) schválení druhu služeb a, -----
c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky. -----

Článek 7

Zasedání shromáždění

- 1) Shromáždění zasedá nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. -----
- 2) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu programu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 (slovy třiceti) dnů od doručení této žádosti. -----
-
- 3) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů. -----

- 4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. -----
--
- 5) Pozvánka se zašle vlastníkům jednotek 30 (třicet) dnů přede dnem konání shromáždění, a to pozvánkou zaslou elektronicky na členem společenství udanou e-mailovou adresu nebo do datové schránky člena společenství anebo v tištěné podobě na adresu člena společenství uvedenou v příslušném listu vlastnictví, pro tu kterou jednotku, a zároveň zveřejněním pozvánky vyvěšením na domovní vývěsce ve společných prostorách domu v místě, jímž procházejí při vstupu do domu všichni uživatelé jednotek v domě, případně jiným způsobem. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání zasedání shromáždění. K pozvánce se připojí podkladové písemnosti k bodům jednání, o kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů k jednomu bodu jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
-
- 6) Shromáždění zvolí předsedajícího, který řídí jednání, zapisovatele a ověřovatele zápisu. --
-
- 7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují vyšší počet hlasů. -----
-
- 8) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- 9) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství nebo i společenství, 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 člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Tímto postupem není dotčeno případné právo člena

společenství na zneplatnění rozhodnutí postupem stanoveným občanským zákoníkem. ----

- 10) 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. -----
-
- 11) Ke zvolení členů volených orgánů je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství. -----
-
- 12) Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně. To neplatí při rozhodování shromáždění mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. -----
- 13) Připouští se rozhodování shromáždění mimo zasedání (per rollam) v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Návrh na přijetí rozhodnutí mimo zasedání musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí 30 dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí; přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné či elektronické formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. -----
- 14) Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství. -----

- 15) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis a přepis ze zasedání. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké orgány shromáždění zvolilo, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a uvedením jejich hlasovacích podílů a písemné podklady, které byly předloženy shromáždění k jednotlivým projednávaným bodům. Přepis ze zasedání obsahuje podrobný přepis průběhu zasedání shromáždění a je určen především pro interní účely SVJ. -----
- 16) Zápis a přepis ze zasedání podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatelé zápisu a přepisu ze zasedání. Zápisy a přepisy ze zasedání, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány. Kopii zápisu a přepisu obdrží každý člen společenství elektronicky na členem společenství udanou e-mailovou adresu nebo do datové schránky člena společenství anebo v tištěné podobě na adresu člena společenství uvedenou v příslušném listu vlastnictví, pro tu kterou jednotku. -----
-

- 17) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů přepisů ze zasedání shromáždění. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů a přepisů ze zasedání s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním. -----

Článek 8 Výbor

Základní ustanovení

- 1) Výbor je výkonným 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 příslušných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda samostatně. Jde-li o písemné právní jednání, musí jednat předseda s dalším členem výboru společně. -----
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor a z funkce je odvolává. V době nepřítomnosti předsedy ho zastupuje místopředseda.
- 4) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
-
- 5) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
- 6) Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----
-
 - a) činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, -----
 - b) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

Jednání výboru

- 7) Předseda výboru (případně místopředseda) organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Ke schůzi výboru svolává předseda výboru (případně místopředseda) nejméně dva dny předem. -----
-
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. -----
-
- 9) 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. -----
-
- 10) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a jeden člen výboru. -----
-
- 11) Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
- 12) Zápis obdrží každý člen výboru. Elektronickou verzi zápisu s přílohami obdrží na emailovou adresu i členové společenství. -----
-
- 13) Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním. -----

Povinnosti výboru při správě domu

- 14) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména: -----
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle příslušných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění rozhodnutí shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
 - b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, k nájmu společných částí domu, k zajištění provozu vybraných technických zařízení jako jsou výměňiková stanice, tlaková stanice vody, osobní a nákladní výtahy, EPS apod., -----
 - c) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a v záležitostech týkajících se údržby a investic společných částí domu, jejichž pořizovací hodnota nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých); dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), -----
 - d) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady částku 250 000 Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) za kalendářní rok; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií, -----
 - e) samostatně uzavírá smlouvy podle určeného finančního limitu shromážděním; u zakázek, jejichž hodnota přesahuje 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), vypíše výběrové řízení za podmínek a pravidel obsažených v čl. 16 a v příslušné směrnici, -----
 - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní uzávěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - h) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, -----
 - j) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby (příčemž při rozhodnutí o zvýšení záloh na služby o více než 20 % za jeden kalendářní rok je výbor povinen vyžádat si souhlas shromáždění), zajišťuje jejich vyúčtování a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, --
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, -----
 - l) vymáhá neplacení plateb stanovených členům společenství a rozhoduje o postupu vymáhání dlužných pohledávek (včetně uzavírání splátkového kalendáře) za podmínek a pravidel obsažených v příslušné směrnici, -----
 - m) 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, -----

- n) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství: -----
- v případě, že člen společenství provádí stavební úpravy, má výbor právo vyžadovat předložení stavební dokumentace pro ověření, zda nedochází k ohrožení nebo poškození ostatních částí domu, -----
- v případě, že člen společenství odloží ve společných prostorech věci, které omezují v pohybu nebo ohrožují požární bezpečnost a na vyzvání je neodklidí, výbor zajistí jejich odstranění na náklady vlastníka odložených věcí, -----
- o) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci veškerých písemností společenství. -----
- 15) Výboru přísluší za vykonávanou práci odměna ve výši podle rozhodnutí shromáždění. Po ukončení funkčního období výboru je předseda a členové výboru povinen předat kompletní soubor veškerých písemností spojených se správou domu novému výboru nebo osobě určené shromážděním. -----

Článek 8a Kontrolní komise

- 1) Shromáždění může na tříleté funkční období ustavit až tříčlennou kontrolní komisi. Členové kontrolní komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise, který jednání kontrolní komise svolává a řídí. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. V případě, že kontrolní komise má jen jednoho člena, není ustanovena funkce předsedy kontrolní komise. -----

- 2) Je-li kontrolní komise zřízena, řídí se práva a povinnosti kontrolní komise ustanoveními těchto stanov a příslušnými právními předpisy. -----
- 3) Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy. Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně výbor. -----
- 4) V rozsahu své působnosti je kontrolní komise oprávněna nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů výboru vysvětlení k jednotlivým záležitostem. Kontrolní komise je oprávněna účastnit se jednání výboru. -----
-
- 5) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění, kterému o výsledcích své činnosti podává písemnou zprávu. Kontrolní komise se vyjadřuje k účetní závěrce a rozpočtu společenství pro příslušné období. -----

- 6) Nerozhodne-li shromáždění o ustavení kontrolní komise, kontrolní komise se pro příslušné období neustavuje a ustanovení tohoto čl. 8a se nepoužijí. -----
-

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 9 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 dnem 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. Společní členové společenství zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči výboru. -----
- 3) Spoluvlastníci jednotky, jako společní členové, mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník (člen společenství) s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

Článek 10 Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo: -----
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části domu, -----

 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
-
 - d) volit a být volen do orgánů společenství; zasedání shromáždění se člen společenství účastní osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Zástupcem člena společenství může být jak fyzická, tak i právnická osoba, která je členem nebo společným členem společenství, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem společenství, -----
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
 - f) obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti – zejména položkový seznam nákladů, -----
 - g) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu za jednotlivé služby spojené s užíváním jednotky, k tomu obdržet podklady, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti, ----
 - h) obdržet pozvánku a podklady pro jednání shromáždění a zápis včetně přepisu ze schůze shromáždění, -----

- i) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím, na požádání obdržet jejich kopie, -----
-
 - j) nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy a do účetních knih a dokladů včetně účetních uzávěrek, -----
-
 - k) požádá-li o to člen společenství, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoli člena společenství či nájemce v domě. -----
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s příslušnými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - b) hradit stanovené zálohy na výdaje spojené se správou domu a pozemku a případné nedoplatky podle vyúčtování těchto výdajů, -----
-
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb, -----
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
-
 - e) řídit se při užívání elektrických a plynových rozvodů v jednotce a elektrických a plynových spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích, zajišťovat předepsané revize a předávat kopie o jejich provedení výboru, -----
-
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství či ohrožoval, měnil nebo poškozoval společné části domu, -----

 - g) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět za dodržení stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy a tak, aby neohrožovaly 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, -

 - h) oznámit výboru provádění stavebních úprav 10 (slovy: deset) dnů před jejich zahájením, -----
 - i) umožnit do bytu, který je stavebně upravován, přístup výboru pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, výzvu k přístupu do jednotky činí písemně výbor alespoň 3 (slovy: tři) dny předem, -----
 - j) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci 30 (slovy: třicet) dnů před zahájením stavebních prací v případě, že zamýšlí provádět změnu stavby, -----
 - k) odstranit na svůj náklad závady, poškození a znečištění (tj. včetně nákladů na úklid), které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají; nahradit náklady vzniklé společenství, jejichž vznik zavinil sám nebo ti, kteří jednotku užívají, -----

 - l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
-
 - m) umožnit na předchozí 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 k přístupu do jednotky písemně výbor alespoň 3 (slovy: tři) dny předem, -----

- n) oznámit do jednoho měsíce výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji, potřebnými pro seznam členů společenství a pro potřeby správy domu, tzn. kontaktní adresu, telefon, emailovou adresu a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Nesdělí-li člen společenství jinou kontaktní adresu, považuje se za kontaktní adresu adresu člena uvedená v aktuálním výpisu z evidence katastru nemovitostí, -----
- o) oznamovat výboru změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, a to i bez konkrétního užívacího titulu, i v případě přechodného, či nepravidelného bydlení, pokud bude splněna podmínka souhrnu nejméně tři měsíců v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, adresu a kontakt na tyto osoby, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V případě, že nájemce či jiná osoba užívající byt porušuje společné části domu či jiným způsobem poškozuje zájmy či majetek členů společenství či společenství, je člen společenství, jehož byt nájemce užívá, povinen na výzvu společenství tuto situaci s nájemcem řešit a zjednat nápravu a uhradit všechny vzniklé náklady. -----

Článek 11

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, -----
- 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 společenství. -----
-

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 12

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství podle příslušných právních předpisů a podle těchto stanov a dále s peněžními 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 záloh placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. -----
- 3) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu s výjimkou ustanovení § 1180 odst. 2 občanského zákoníku. --
- 4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
- 5) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- 6) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. ---
- 7) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností 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 druhých nákladů pro budoucí období. -----

- 8) 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. -----
- 9) Stanoví se plán potřebných 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“. -----
- 10) Rozpočet nákladů pod bodem 7 a 8 se stanoví na roční období. -----
- 11) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 9 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok. -----

- 12) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění. ---

Článek 13

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby, pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Zálohy na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, a to měsíčně vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce pod předepsaným variabilním symbolem. Členové společenství přispívají na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému členovi společenství k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti tohoto člena společenství 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. -----

- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby 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 nejpozději do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Jakýkoliv přeplatek člena společenství vyplývající z vyúčtování bude použit na úhradu jakéhokoliv evidovaného nedoplatku tohoto člena společenství. -----
-
- 3) Zálohy na správu domu se vyúčtují za každý kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku. Část zálohy, která je podle usnesení shromáždění určena na opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny stavby se nevypovídává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. -----
- 4) Zprávu o použití a stavu záloh na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky do šesti měsíců po konci předchozího kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. -----
-
- 5) Roční přehled jednotlivých stavů záloh na správu domu a pozemku všech členů společenství, z něhož je patrné plnění finančních povinností každého člena vůči společenství, obdrží každý člen společenství. -----
- 6) Společné části domu jsou oprávněni užívat všichni členové společenství, pokud z prohlášení vlastníka budovy nevyplývá, že k určitým společným částem domu náleží spoluvlastnické podíly jen některých členů společenství (tedy vlastníků jednotek), pak jsou takové společné části domu oprávněni užívat jen tito členové společenství. Při využívání tohoto oprávnění však nesmí člen společenství ohrožovat či zasahovat do výkonu práva jiného člena společenství a užívat je výhradně jen k účelům, ke kterým jsou stavebně a technicky určeny. -----

Článek 14

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 o ustanovení správce, může společenství zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----
-
- 2) Smlouva se správcem musí obsahovat: -----
-
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - b) způsob spolupráce společenství a správce, zejména způsob předávání a přebírání písemností spojených se správou domu, -----
 - c) určení odměny za vykonávané činnosti, -----
 - d) určení výše finančních prostředků, které bude společenství správcovi pravidelně svěřovat na správu domu a pozemku a na úhradu služeb formou zúčtovatelne zálohy, -----
 - e) určení termínu pro svěřování finančních prostředků správcovi, -----
 - f) určení způsobu hospodaření se svěřenými finančními prostředky na správu

domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----

- g) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
-
 - h) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
 - i) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- 3) Smlouva se správcem musí obsahovat povinnost správce předložit jednou ročně položkový přehled nákladů na správu domu a zprávu o: -----

- a) činnosti správce, -----
-
 - b) stavu společných částí domu, -----
 - c) hospodaření se svěřenými finančními prostředky, -----
-
 - d) stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky, zpracovaných na společném přehledu. -----
- 4) O změně osoby správce rozhoduje shromáždění. -----
- 5) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

Článek 15

Pravidla pro upomínání dlužníků a vymáhání dlužných pohledávek

- 1) Výbor společenství v součinnosti se správní firmou zajistí bezchybnou evidenci dluhů, aby je bylo možné upomínat a vymáhat. Do 10. dne každého měsíce zašle správní firma výboru společenství seznam dlužných pohledávek společenství, resp. dluhů váznoucím k jednotlivým bytovým jednotkám za předchozí měsíc, který bude i následně zaslán členům společenství na vědomí v nejbližším zápise ze schůze výboru společenství, jenž i touto formou bude průběžně informovat členy společenství o stavu upomínání dlužníků a vymáhání dluhů. Zároveň mohou být aktuální seznamy dlužných pohledávek, resp. dluhů váznoucích k jednotlivým bytovým jednotkám přístupné pod odkazem na GoogleDisku výboru společenství, kam výbor společenství každému vlastníkovi bytové jednotky na vyžádání povolí přístup. -----
- 2) Každý měsíc automaticky odešle správní firma upomínky všem dlužníkům e-mailem a přes SSBnet plus nebo běžnou, resp. doporučenou listovní zásilkou nebo přes datovou schránku, pokud ji má dlužník zřízenou a veřejně dostupnou, ve standardizované podobě, pokud dluh přesáhne 500 Kč. Rozhodným datem pro vyčíslení dluhů po splatnosti je poslední kalendářní den v každém měsíci. V případě, že se dlužník ocitne v prodlení, bude v každé upomínce vedle vyčíslení dlužné částky vyčíslen i zákonný úrok z prodlení, tzn. počet dní krát částka krát procento úroku za den, které bude stanoveno v zákonné výši. ----

- 3) Nesplacené závazky trvají déle než 30 dní – 1. upomínka. Upomínka zahrnuje vyčíslení dlužné částky u dluhů vyplývajících z povinných záloh včetně vysvětlení správné výše a termínu splatnosti měsíční zálohy, a je správní firmou automaticky zaslána e-mailem a

běžnou listovní zásilkou nebo prostřednictvím SSBnet plus, pokud jej má dlužník zřízen. Současně obdrží všichni vlastníci, jejichž nesplacené závazky trvají déle než 30 dní, e-mailem informaci o výši dlužné částky a upomínání v rámci přílohy ze zápisu ze schůze výboru společenství, pokud nahlásili platný e-mail pro e-mailovou komunikaci. -----
-

- 4) Nesplacené závazky trvají déle než 60 dní – 2. upomínka. Upomínka zahrnuje vyčíslení dlužné částky s varováním, že pokud nebude úhrada v termínu provedena, bude věc předána k právnímu vymáhání. Současně je upomínka správní firmou automaticky zaslána doporučenou listovní zásilkou a prostřednictvím SSBnet plus, pokud jej má dlužník zřízen, resp. datovou schránkou, pokud jí má dlužník zřízenou a veřejně dostupnou. Současně obdrží všichni vlastníci, jejichž nesplacené závazky trvají déle než 60 dní, e-mailem informaci o výši dlužné částky a upomínání v rámci přílohy ze zápisu ze schůze výboru společenství, pokud nahlásili platný e-mail pro e-mailovou komunikaci. -----

- 5) Nesplacené závazky trvají déle než 90 dní – 3. upomínka. Upomínku, zahrnující vyčíslení dlužné částky včetně výpočtu zákonného úroku z prodlení, zašle advokátní kancelář společenství doporučenou listovní zásilkou poštou nebo datovou schránkou, pokud jí má dlužník zřízenou a veřejně dostupnou, a to formou předžalobní výzvy k okamžitému splacení celého dluhu do 10. dne od data doručení nebo výzvou k uznání dluhu a současného stanovení splátkového kalendáře sjednaného ve formě notářského zápisu o přímé exekuční vykonatelnosti. Náklady za vyhotovení notářského zápisu včetně nákladů právního zastoupení společenství bude hradit dlužník. Současně obdrží všichni vlastníci, jejichž nesplacené závazky trvají déle než 90 dní, e-mailem informaci o výši dlužné částky a upomínání v rámci přílohy ze zápisu ze schůze výboru společenství, pokud nahlásili platný e-mail pro e-mailovou komunikaci. -----

- 6) Nesplacené závazky trvají déle než 100 dní – žaloba. Pokud není dluh uhrazen nebo není sepsán notářský zápis o přímé exekuční vykonatelnosti včetně splátkového kalendáře, advokátní kancelář podá žalobu na dlužníka. Současně obdrží všichni vlastníci, jejichž nesplacené závazky trvají déle než 100 dní, e-mailem informaci o výši dlužné částky a upomínání v rámci přílohy ze zápisu ze schůze výboru společenství, pokud nahlásili platný e-mail pro e-mailovou komunikaci. -----

Článek 16

Pravidla pro výběrová řízení

- 1) Výběrové řízení musí výbor společenství vypsát vždy, pokud nejde o řešení havarijního či obdobného stavu a pokud hodnota součtu dílčích plnění zakázky za následujících 12 měsíců přesáhne částku 250 000,00 Kč včetně DPH. Do 250 000,00 Kč včetně DPH se vypisuje zjednodušené výběrové řízení, tzv. poptávkové řízení. Výběrové řízení není veřejnou obchodní soutěží, ani veřejným příslibem a nejedná se o veřejnou zakázku realizovanou dle zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách. -----

- 2) Pokud částka přesáhne částku 100 000,00 Kč včetně DPH a nepřesáhne 250 000,00 Kč za 12 měsíců včetně DPH, je třeba doložit oslovení minimálně čtyř dodavatelů a porovnat minimálně 2 srovnatelné konkurenční nabídky, které mohou být doručeny v listinné podobě či e-mailem pověřenému členovi výboru společenství. -----

- 3) Pokud částka přesáhne částku 250 000,00 Kč včetně DPH a nepřesáhne 500 000,00 Kč za 12 měsíců včetně DPH, je třeba doložit oslovení minimálně šesti dodavatelů a porovnat minimálně 2 srovnatelné konkurenční nabídky, které mohou být doručeny v listinné podobě či e-mailem pověřenému členovi výboru společenství. -----

- 4) Pokud částka přesáhne 500 000,00 Kč za 12 měsíců včetně DPH a nepřesáhne 1 000 000,00 Kč za 12 měsíců včetně DPH, je třeba doložit oslovení minimálně osmi dodavatelů a porovnat minimálně 3 srovnatelné konkurenční nabídky, které musí být doručeny pouze doporučeně v listinné podobě v obálce označené „NEOTVÍRAT“ pověřenému členovi výboru společenství. -----

- 5) Při částce nad 1 000 000,00 Kč za 12 měsíců včetně DPH je třeba doložit oslovení minimálně deseti dodavatelů a porovnat minimálně 3 srovnatelné konkurenční nabídky, které musí být doručeny doporučeně v listinné podobě v obálce označené „NEOTVÍRAT“ nebo datovou zprávou právnímu zastoupení společenství. -----
- 6) Výbor při vypsání výběrového řízení musí dodržovat obecné principy výběru dodavatelů (transparentnost a rovný přístup), má povinnost vypracovat podrobnou směrnici pro výběrová řízení, kterou schvaluje shromáždění, a v ní stanovit specifické podmínky, tj.: ---
a) předpokládaná hodnota zakázky, -----
b) okolnosti oznámení výběrového řízení, -----
-
c) podobu zadávací dokumentace, -----
d) předmět plnění a přesnou charakteristiku zakázky, -----
e) kvalifikační předpoklady, -----
-
f) hodnotící kritéria, jejich váha a způsob hodnocení, -----
g) obsah a způsob zpracování nabídek, -----
h) podmínky uzavření smlouvy -----
- 7) Výbor má právo na změnu podmínek výběrového řízení, na zrušení výběrového řízení, nebo na odmítnutí všech předložených nabídek. Výbor má právo přijmout výjimku v počtu porovnávaných srovnatelných konkurenčních nabídek, a to v odůvodněných případech, je-li na relevantním trhu malý počet potenciálních uchazečů schopných splnit předmět zakázky v požadovaném objemu se zvláštním zřetelem ke specifikům, předmětu a účelu výběrového řízení. Takový postup musí být výjimečný a výbor je povinen je řádně písemně zdůvodnit.

