

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTŮ ÚDOLNÍ 1174/102

## Část I. Základní ustanovení

### Čl. 1 Název a sídlo

1. Název společenství: Společenství vlastníků bytů Údolní 1174/102, Praha 4 – Braník.
2. Sídlo: Údolní 1174/102, Praha 4 – Braník.
3. Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou vzniklou dle zákona 72/1994 Sb. za účelem zajišťování správy nemovité věci.

### Čl. 2 Předmět činnosti

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek st. p. č. 2612/206 v obci a k. ú. Braník [727873], na němž se nachází dům č. p. 1174/102, který je jeho součástí.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi správy nemovité věci se rozumí zejména
  - a) zajišťování provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu (včetně činností spojených s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, změnou v užívání, zřízením, udržováním, zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem členům společenství), změn vedoucích ke změně účelu v jejich užívání, a zajišťování těchto činností ohledně technických zařízení domu, jakož i společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, zajišťování údržby pozemku a údržby přístupových cest na pozemku,
  - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo, smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu jednotek, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků, smluv o některých činnostech při správě domu zajišťovaných třetí osobou,
  - c) péče o řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, včasné vymáhání plnění povinností členů společenství uložených jim obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami, nebo usnesením orgánu společenství, o řádné vedení účetnictví v souladu se zvláštním právním předpisem, vedení seznamu členů společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, vedení evidence plateb členů společenství včetně potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, vybírání záloh a úhrad za služby, příspěvků na správu nemovité věci od členů společenství a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností.

## **Část II. Členství ve společenství vlastníků**

### **Čl. 3 Obecná ustanovení**

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. 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 mu vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou.
4. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

### **Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci a na úhradě dodávky služeb,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - i) obdržet přeplatek záloh, a to do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, jakož i povaze, rozměrům a umístění společné části sloužící členovi společenství k výlučnému užívání, včetně příspěvků určených na odměňování orgánů společenství, na vedení účetnictví a další administrativní náklady vlastní správní činnosti,
  - c) včas platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), včetně včasné úhrady mu vyúčtovaného nedoplatku, a to do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,

- d) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu obsaženými v těchto stanovách, v Domovním řádu přijatém společenstvím vlastníků a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, včetně pokynů stanovených pro provoz těchto společných částí nebo společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- e) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- f) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, tak jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- g) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění povinností výše uvedených osobami, jímž umožnil do domu nebo bytu vstup,
- h) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví společenství vlastníků, a to včetně své adresy, a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, jež v bytě bydlí po dobu, činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, včetně oznamování změn v počtu výše uvedených osob nebo své adresy. Tyto povinnosti má člen společenství i ohledně osoby, jíž přenechal byt k užívání,
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- j) umožnit umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, včetně odečtu naměřených hodnot a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo na společnou část, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- l) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků jednotek pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- m) předat společenství vlastníků k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
- n) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
- o) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením.

3. výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle písm. j), k) a l) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči příslušnému orgánu společenství, není-li k tomu

příslušný orgán stanoven, uplatňuje tato členská práva vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění vůči shromáždění. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí, a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

### **Část III.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, pro správu nemovité věci a pro užívání společných částí**

##### **Čl. 5 Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Přípravu rozpočtu zajišťuje výbor společenství.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost, použití prostředků na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější, a zajištění schopnosti společenství dostát nejen stávajícím, ale i předpokládaným budoucím závazkům.
3. Součástí rozpočtu je, vedle veškerých předpokládaných příjmů a nákladů, i plán oprav.

##### **Čl. 6 Pravidla pro správu nemovité věci, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovité věci, při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství, nebo jinému orgánu společenství.
8. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž cena obvyklá v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000 Kč. Statutární orgán je dále oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo společného

zařízení, pokud náklady na tuto opravu nebo stavební úpravu v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 50 000 Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v důsledku havárie nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

9. Pro účely zadání opravy v očekávané souhrnné částce do 20 000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V případě zadání opravy s očekávanými náklady nad částku 20 000 Kč je statutární orgán povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

10. Pravidla pro určení záloh na plnění spojená s užíváním bytu (služby), jejich úhradu, vyúčtování a splatnost, jakož i pravidla pro určení příspěvku na správu domu a pro vyúčtování hospodářského výsledku společenství detailně upravují Pravidla pro rozúčtování schvalovaná shromážděním.

11. Pravidla pro vytváření povinných rezerv detailně upravuje plán oprav, který je součástí rozpočtu společenství.

#### **Příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí vlastníci měsíční zálohy, a to
  - a) zálohu na opravy a technické zhodnocení,
  - b) zálohu na drobné opravy v domě,
  - c) zálohu na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků.
- 2) Pro účely úhrady nákladů na služby platí vlastníci měsíční zálohu na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (zálohu na služby).
- 3) Měsíční zálohy jsou splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. V případě, že jsou zálohy hrazeny na delší než měsíční období, musí být uhrazeny k 15. dni prvního kalendářního měsíce období.
- 4) Záloha na opravy a technické zhodnocení je určena na financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí v hodnotě nad 20 000 Kč na jednotlivý případ a na úhradu ztráty vzniklé z titulu vedení bankovních účtů společenství. Pravidla pro použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíční zálohy stanoví shromáždění vlastníků na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 5) Záloha na drobné opravy v domě je určena na financování oprav společných částí v hodnotě do 20 000 Kč na jednotlivý případ.
- 6) Záloha na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků je určena zejména na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví, režijní výdaje a vedení kanceláře společenství, odečty zařízení k měření spotřeby energií a vyúčtování služeb, pojištění domu a nabytí movitých věcí potřebných pro provoz společenství vlastníků a další podobné náklady. Záloha může být strukturována na jednotlivé složky.
- 7) Záloha na služby je určena na služby, o jejichž zajištění a poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Záloha může být strukturována na jednotlivé složky.
- 8) Záloha na opravy a technické zhodnocení se nevypřádává a nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalšího roku.
- 9) 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.
- 10) Náklady na opravy a technické zhodnocení společných částí sloužících k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky hradí tento vlastník. Nevztahuje se na samotnou konstrukci domu.
- 11) Změna výše zálohy na opravy a technické zhodnocení může být provedena na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků, a to od okamžiku určeného shromážděním vlastníků. Zálohu nelze změnit zpětně.
- 12) Způsob stanovení ostatních záloh a jejich vyúčtování nákladů na vlastníky jednotek je určen v dokumentu Pravidla pro rozúčtování služeb a předpis nových záloh, který schvaluje shromáždění.

## **Čl. 7 Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

1. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci detailně upravuje Domovní řád schvalovaný shromážděním.
2. Člen společenství je povinen dodržovat přijatý Domovní řád.

## **Část IV. Orgány společenství**

### **Čl. 8 Společná ustanovení**

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství,
- c) kontrolní komise.

### **Čl. 9 Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství (v případě společných členů společenství jejich společnému zástupci) na poštovní adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Shromáždění musí být svoláno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
5. Každý člen společenství má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společní členové společenství mají postavení jednoho členu společenství s počtem hlasů odpovídajícím velikosti podílu na společných částech, přičemž tento počet hlasů je nedělitelný. Je-li samo společenství vlastníkem jednotky, k jeho hlasům se nepřihlíží. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikostí podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, nebo o změnu účelu užívání domu nebo jednotky je vyžadován souhlas všech členů společenství. K přijetí rozhodnutí o změně stanov, volbě a odvolání členů výboru, změně způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky a k udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru se vyžaduje souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.

7. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

8. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. Vysvětlení se neposkytne také v případě, je-li požadované vysvětlení veřejně dostupné.

9. Člen společenství může písemně zmocnit jinou osobu, aby jej na zasedání shromáždění zastupovala.

10. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než tři dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

11. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

12. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, popřípadě svolavatel, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Do doby zvolení předsedy zasedání a v případě, že předseda zvolen nebyl, řídí zasedání svolavatel. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

13. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění uchovává statutární orgán společenství.

## **Čl. 10 Působnost shromáždění**

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů výboru a kontrolní komise 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 nevycherpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- 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 vlastníků jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 50 000 Kč,
- 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
  - 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 těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

### **Čl. 11 Rozhodnutí mimo zasedání**

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na poštovní adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny nebo k dispozici k nahlédnutí každému členu společenství a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
2. Členům společenství, jejichž adresa uvedená v seznamu členů společenství je identická s adresou domu, pro který společenství vzniklo, lze návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění doručit vyvěšením na domovní vývěsce společenství, přístupné všem členům společenství.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě dle odstavce 1 statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
5. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
7. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek – členům společenství velikost podílů na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství.

### **Čl. 12 Výbor společenství**

1. Výbor je statutárním orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.



2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za společenství jednají navenek nejméně dva členové výboru společně.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Člen výboru může být zvolen opětovně. Předsedu volí a odvolává výbor z řad svých členů.
4. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru společenství.
5. Výbor má tři členy. Funkční období členů výboru činí pět let.
6. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru. Jednání výboru svolává jeho předseda, popřípadě jím pověřený člen dle potřeby, zpravidla nejméně jednou za čtvrt roku, a to písemnou pozvánkou nebo jinou vhodnou formou. Jednání výboru předsedá svolavatel. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Hlasování ve výboru je veřejné.
7. Člen výboru vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivé jednání) jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
8. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.
9. O průběhu jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání výboru, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Zápis vyhotovuje svolavatel nebo výborem zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy svolavatel a zapisovatel. Přílohou zápisu je prezenční listina, pozvánka a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové výboru, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen výboru má právo na vydání kopie zápisu. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
10. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
11. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
12. Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny a její výši schválí shromáždění.
13. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí zákonem.

### **Čl. 13 Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost společenství a výkon působnosti statutárního orgánu společenství a dále projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti statutárního orgánu. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů statutárního orgánu společenství.
2. Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromážděním.
3. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Člen kontrolní komise

může být zvolen opětovně. Předsedu volí a odvolává kontrolní komise z řad svých členů.

4. Členem kontrolní komise nemůže být současně ten, kdo je členem výboru společenství a rovněž ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem kontrolní komise společenství.

5. Kontrolní komise má tři členy. Funkční období členů kontrolní komise činí pět let.

6. Předseda kontrolní komise organizuje, svolává a řídí činnost kontrolní komise. Jednání kontrolní komise svolává její předseda, popřípadě jím pověřený člen dle potřeby, a to písemnou pozvánkou nebo jinou vhodnou formou. Jednání kontrolní komise předsedá svolavatel. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Hlasování v kontrolní komisi je veřejné..

7. Člen kontrolní komise vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivé jednání) jiného člena kontrolní komise, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

8. Členové kontrolní komise, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů kontrolní komise v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů kontrolní komise spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena kontrolní komise, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.

9. O průběhu jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání kontrolní komise, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Zápis vyhotovuje svolavatel nebo kontrolní komisí zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy svolavatel a zapisovatel. Přílohou zápisu je prezenční listina, pozvánka a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.

10. Rozhodování kontrolní komise i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové kontrolní komise. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání kontrolní komise.

11. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

12. Odpovědnost člena kontrolní komise za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí zákonem.

#### **Čl. 14 Určení prvních členů výboru společenství**

Prvními členy výboru společenství byli historicky na prvním zasedání shromáždění dne 12. 2. 2009 zvoleni:

předseda výboru:

Ing. DAVID JANDERA, dat. nar. 21. března 1978

Praha 4 - Braník, Údolní 1174/102, PSČ 14200

Den vzniku funkce: 12. února 2009

člen výboru:

Ing. MAREK KALIKA, dat. nar. 13. června 1970

Praha 6 - Bubeneč, U zeměpisného ústavu 1/505, PSČ 16000

Den vzniku funkce: 12. února 2009

členka výboru:

EVA ČECHOVÁ, dat. nar. 16. března 1965

Praha 4 - Braník, Údolní 1174/102, PSČ 14200

Den vzniku funkce: 28. ledna 2009

### **Čl. 15**

Tyto stanovy byly přijaty a nabyly účinnosti na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 18. 5. 2016.