

**STANOVY**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**  
**Skřivanská 484/6, 485/4, 486/2, Praha 10, Malešice**  
**se sídlem Skřivanská 485/4, 108 00 Praha 10, Malešice**

**ČÁST I.**  
**Všeobecná ustanovení**

Čl. 1  
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy budov a pozemků, a to budovy č. p. 484, č. p. 485, č. p. 486 na adrese Skřivanská 484/6, 485/4, 486/2, 108 00 Praha 10, Malešice (dále jen "dům"), v níž jsou vymezeny jednotky podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "zákon"), a pozemků parc. č. 806/232, parc. č. 806/233, parc. č. 806/234, parc. č. 806/230 a parc. č. 1028 (dále jen pozemek), vše v katastrálním území Malešice, obec Praha (dále jen "správa domu a pozemku").
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Vše, co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.

Čl. 2  
Název, sídlo a předmět podnikání společenství

Název společenství je: Společenství vlastníků Skřivanská 484/6, 485/4, 486/2, Praha 10, Malešice. Sídlo společenství se nachází na adrese: Skřivanská 485/4, 108 00 Praha 10, Malešice. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku.

Čl. 3  
Právní postavení společenství

1. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vystupuje při výkonu a zajišťování správy domu a pozemku svým jménem a na vlastní účet.
2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
3. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Sdruží-li se společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li

se společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

5. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství není oprávněno jednat za vlastníky jednotek.

## **ČÁST II. Správa domu a pozemku**

### **Čl. 4**

#### **Činnost společenství**

1. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku, přičemž tato správa zahrnuje:

vše, co nenáleží vlastníku jednotky;

vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemku;

činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, stavební úpravou nebo změnou v jejich užívání;

činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu a pozemku.

2. Správa domu a pozemku se nevztahuje na společné části domu a pozemku, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky v domě.

3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

- a) zajištění provozu, údržby, oprav, stavebních úprav jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, včetně společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky v domě, pokud podle prohlášení vlastníka nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;

- b) zajištění provozu, údržby, oprav a jiných změn technických zařízení domu (zejména protipožárních zařízení, hromosvodů), technických sítí (zejména rozvodů elektrické energie, vody, odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody);

- c) zajištění revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;

- d) zajišťování dodávky energií (teplé a studené vody a odvod odpadních vod, dodávka tepla, dodávka elektřiny do společných částí), zajišťování odvozu domovního odpadu, osvětlení společných částí a úklidu společných částí

- e) údržba pozemku a údržba přístupových cest k domu na pozemku

- f) uplatnění práva vstupu do jednotky oprávněnému zástupci společenství nebo správci v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje tuto jednotku, pro ověření zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, včetně možnosti

požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována

4. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky nebo společných částí domu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy, a to na náklady vlastníka jednotky.
5. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení a uchování příslušné technické, provozní, stavební a jiné dokumentace domu podle platných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z platných právních předpisů;
  - b) hospodaření s finančními prostředky společenství, zejména stanovení a přijímání příspěvků na správu domu a pozemku, včetně příspěvků na vlastní správní činnost a příspěvků na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen "služby" a "příspěvky") od vlastníků jednotek, a dále záloh na tyto příspěvky, vyúčtování přijatých záloh a jejich vypořádání;
  - c) vedení účetnictví, zajištění pojištění domu, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství;
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností jednotlivými vlastníky jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a/nebo technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv.
6. Pro účely správy domu a pozemku a v rámci rozsahu této správy tak, jak je uvedeno v tomto článku, je společenství oprávněno sjednávat příslušné smlouvy, zejména:
  - pro zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou,
  - pro zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - pojištění domu,
  - nájmu společných částí domu.

Společenství dohlíží na plnění takto uzavřených smluv a vymáhá nároky vyplývající z porušení těchto smluv druhou smluvní stranou.

## Čl. 5

### Osoba, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku

1. Správu domu a pozemku, resp. některé vymezené činnosti v rámci rozsahu této správy, může společenství zajišťovat prostřednictvím osoby k tomu určené shromážděním, a to na základě smlouvy (dále jen "správce").

2. Smlouva se správcem musí obsahovat alespoň:
  - a) vymezení rozsahu činností správy domu a pozemku, které bude správce vykonávat;
  - b) výši ceny za činnost správce;
  - c) je-li správce oprávněn uzavírat smlouvy, povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství;
  - d) povinnost správce předložit nejméně jednou ročně příslušnému orgánu 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 předložit příslušným orgánům společenství ke schválení návrhy, které tyto orgány společenství schvalují
  - f) další náležitosti, stanoví-li tak shromáždění.
3. O schválení smlouvy se správcem, o schválení změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a o určení změny správce rozhoduje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem dle předchozích ustanovení tohoto článku není dotčena výlučná působnost žádného z orgánů společenství určená zákonem nebo těmito stanovami

## Čl. 6

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

1. O záležitostech běžné správy domu a pozemků rozhoduje výbor, případně k tomu pověřený správce, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku v souladu se smlouvou se správcem schválenou shromážděním.
2. Společné části domu vyhrazené k výlučnému užívání jen některému vlastníku bytu v domě (zejména sklepní kóje, lodžie) je povinen tento vlastník bytu na svůj náklad opravovat, udržovat a řádně o ně pečovat, nesmí však narušit či změnit vzhled domu anebo jakkoliv poškodit společné části domu.
3. Pro účely dalších ustanovení v tomto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle těchto stanov nese vůči společenství, jakož i ostatním členům společenství, vlastník jednotky.
4. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat společné prostory v domě jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením, nesmí však ztížit jinému uživateli bytu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu nebo pozemku.
5. Společné části, které nejsou určeny k výhradnímu užívání vlastníku jednotky, nesmí být užívány k umístování, byť i krátkodobému, jakýchkoli osobních věcí (jízdnicích kol, lyží, botníků, obuvi, odpadků, apod.). To se netýká místností, které jsou k těmto účelům určeny pro umístění konkrétních věcí (např. kočárky, jízdnicí kola). V takovém případě však společenství neodpovídá vlastníku jednotky za škodu způsobenou na věcech umístěných do těchto místností.
6. Uživatel bytu nesmí v bytě ani společných částech přechovávat jakékoli věci, které ohrožují, nebo by mohly ohrozit požární bezpečnost v domě.

7. V případě provádění oprav, úprav či stavebních změn bytu je uživatel povinen provádět je tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech, zejména je povinen dodržet ustanovení Čl.10 odst. 2 těchto stanov.
8. Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata (psi, kočky, morčata apod.), přičemž za ně nese plnou odpovědnost. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k zápachu v domě, nebo k rušení či ohrožování ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být chována výhradně v bytě uživatele a ve společných prostorách se smí pohybovat výlučně v doprovodu jejich chovatele.
9. Noční klid musí být dodržován v době od 22:00 hodin do 07:00 hodin. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení či přístrojů nebo jinak způsobovat hluk a používat audio-vizuální přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů.
10. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, užívat alkohol či jiné omamné látky. Další pravidla pro užívání společných částí domu může stanovit shromáždění.

### **ČÁST III. Členství ve společenství**

#### **Čl. 7**

##### **Členství ve společenství**

1. Členem společenství je vlastník jednotky, případně jsou členy spoluvlastníci jednotky anebo manželé, mají-li jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci či manželé, mající jednotku ve společném jmění manželů jsou z právních jednání týkajících se bytu oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně a vzhledem k jednotce jako celku se považují za jedinou osobu a nakládají s jednotkou jako jediná osoba. Spoluvlastníci jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Spoluvlastnictví zaniká k okamžiku, ke kterému zápis změny předchozího spoluvlastnictví jednotky, resp. společného jmění manželů k jednotce, na výlučné vlastnictví jediného člena do katastru nemovitostí nabytí právních účinků.
2. Členství ve společenství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství pokud bylo vlastnictví k jednotce nabyto nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy vlastnictví k jednotce bylo nabyto po dni vzniku společenství.
3. Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

## Čl. 8

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky uvedené v zákoně a v těchto stanovách, zejména je oprávněn:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
  - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
  - c) nechat se zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci, přičemž zástupce je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění i hlasovat jménem zastoupeného člena společenství;
  - d) volit a být volen do orgánů společenství;
  - e) předkládat orgánům společenství podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
  - f) užívat společné části domu a pozemku, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků;
  - g) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, a to při dodržení podmínek stanovených zákonem a podmínek, uvedených v čl. 10 těchto stanov; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu, včetně společného technického a technologického vybavení domu a pozemku;
  - h) rozdělit své právo k jednotce na podíly; v takovém případě spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění;
  - i) seznámit se, po dohodě s výborem, s tím, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, přičemž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy domu a pozemku, jakož i do účetních knih a dokladů;
  - j) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky za služby a na vrácení případných přeplatků;
  - k) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, pokud tyto nebyly připojeny k pozvánce na zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání shromáždění.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky uvedené v zákoně a v těchto stanovách, zejména je povinen:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami;
  - b) hradit příspěvky na správu domu a pozemků;
  - c) hradit zálohy na úhradu za služby a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb;
  - d) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; tato pravidla vyplývají především ze zákona a těchto stanov, dále z rozhodnutí shromáždění, případně i z domovního řádu či prohlášení vlastníka;
  - e) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a zákonem;

- f) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to rovněž platí i o společných částech, které má případně vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání
  - g) umožnit po předchozím vyzvání přístup do svého bytu, upravuje-li jej stavebně členům výboru, popřípadě osobě pověřené výborem, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu;
  - h) zdržet se všeho, co brání provedení pravidelné revize či kontroly, nebo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, přičemž jsou-li prováděny uvnitř jeho jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií;
  - i) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho byt, jakož i užívat společné části domu a pozemku;
  - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo ti, kterým umožnil vstup do domu, a neučiní-li tak nebo nebude-li možné tyto závady či poškození odstranit, uhradit vzniklé škody do třiceti dnů od jejich vzniku v penězích;
  - k) upozorňovat neprodleně výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod na společných částech domu;
  - l) oznamovat společenství a správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji dle článku 9 odst. 2 těchto stanov, a dále počet osob a jejich změny dle článku 9 odst. 3 těchto stanov.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství zejména na zasedání shromáždění a dále vůči výboru, případně správci. Výbor kontroluje plnění povinností členů společenství a v případě, že povinnosti plněny nejsou, vyzve člena ke zjednání nápravy, případně přijme jiné vhodné opatření.
4. Oznámení o potřebě zpřístupnit byt vyvěsí společenství na domovní vývěsku v přízemí domu, a to nejpozději tři (3) dny před požadovaným termínem zpřístupnění bytu. Splnění této povinnosti je považováno za výzvu dle odst. 2. písmo g) a h) tohoto článku.

## Čl. 9

### Seznam členů a oznamovací povinnost členů

1. Společenství vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství zapisuje jméno a příjmení (název), datum narození, adresa bydliště (sídla) a elektronická adresa (e-mailová adresa). U spoluvlastníků jednotky se do seznamu členů zapisuje též jméno jejich společného zástupce, který se společenství prokáže plnou mocí.
2. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru a správci své jméno a příjmení (název), adresu bydliště (sídla) a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznámení musí být učiněno v písemné formě.

3. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru a správci změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v jednom (1) kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí výboru a správci i jméno a příjmení (název) a adresu bydliště (sídla) této osoby. Oznámení musí být učiněno v písemné formě.

## Čl. 10

### Stavební úpravy a nezávadný stav bytu a společných částí

1. Vlastník jednotky má právo uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Bez souhlasu shromáždění však nesmí měnit účel užívání svého bytu, měnit jeho podlahovou plochu a ani jej slučovat s jiným bytem. Před vlastním zahájením stavebních úprav vlastník jednotky ohlásí výboru uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník jednotky sdělí výboru zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými předpisy a se zákonem a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek v domě, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.
2. Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě. Práce, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě obtěžovat hlukem, lze provádět výlučně pouze ve všední dny v době od 08.00 hodin do 18.00 hodin.
3. Je-li podle zákona k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu, je vlastník jednotky povinen před započítím stavebních prací v bytě předložit výboru rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.
4. Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, umožnit přístup členům výboru, popřípadě osobě pověřené výborem, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; výzvu činí písemně výbor alespoň tři (3) dny předem.
5. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku, a to na náklady vlastníka. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. Vlastník jednotky je dále povinen provádět údržbu společných částí, které je oprávněn výlučně užívat, a to tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a aby byl zachován nezávadný stav.
6. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných, energií.
7. Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce tohoto článku, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

## **ČÁST IV. Orgány společenství**

### **Čl. 11 Orgány společenství**

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění;
- b) výbor.

### **Čl. 12 Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění svolá k zasedání výbor tak, aby se konalo nejméně jednou (lx) ročně. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu (1/4) všech hlasů, nejméně však dvou (2) z nich. Neučiní-li tak výbor, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
3. Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na zasedání shromáždění na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a zároveň odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů, pokud má člen adresu odlišnou od adresy domu. Uveřejněním pozvánky na veřejné informační desce se považuje pozvánka za doručenou.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň:
  - a) název a sídlo společenství,
  - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
  - c) pořad (program) zasedání shromáždění,
  - d) místo, kde se člen může seznámit s písemnými podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou tyto podklady přiloženy k pozvánce.
5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky, na jeho požádání, se s nimi seznámit.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru a v případě jejich nepřítomnosti ten, kdo byl shromážděním k tomu zvolen (předsedající). Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího (není-li přítomen žádný člen výboru) a zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout a za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o ní hlasovat.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajistí do třiceti (30) dnů ode dne ukončení zasedání výbor a který podepisuje osoba, která řídila zasedání a zapisovatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak a kdy se konalo, kdo jej zahájil a kdo mu předsedal, případně jaké další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání

shromáždění a prezenční listina. Každý člen může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění v sídle společenství.

8. Vlastníka jednotky může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemnou plnou mocí.
9. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
  - a) změna stanov;
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku;
  - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
  - g) rozhodování o:
    - g1) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - g2) změně účelu užívání domu nebo bytu anebo pozemku,
    - g3) změně podlahové plochy bytu,
    - g4) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - g5) změně podílu na společných částech,
    - g6) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - g7) opravě nebo stavební úpravě společné části domu, převyšují-li náklady částku v každém jednotlivém případě částku 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých);
  - h) udělování předchozího souhlasu k:
    - h1) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - h2) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí v případě, že hodnota každé jednotlivé movité věci převyšuje částku 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých),
    - h3) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - h4) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
  - i) určení osoby správce i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
  - j) schvalování pravidel pro užívání společných částí domu a pozemku;
  - k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství;
  - l) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které-si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
10. Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění veřejně a mají každý jeden hlas. To platí i v případě společného vlastnictví manželů a spoluvlastnictví jednotky.

11. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
12. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.
13. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemků, především pro opravy, úpravy společných částí domu nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena rozhodnutím shromáždění.

### Čl. 13

#### Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň:
  - a) text navrhovaného usnesení,
  - b) podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
  - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky k navrhovanému usnesení vyjádřit a která nesmí být kratší než-li patnáct (15) dnů.
3. Vlastník jednotky se k navrhovanému usnesení vyjádří nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu byl návrh dle předchozího odstavce tohoto článku doručen.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění navrhovaného usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
6. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě 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 ten, kdo usnesení navrhl.

### Čl. 14

#### Výbor

1. Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor je kolektivním orgánem, který má tři (3) členy. Výbor volí a odvolává svého předsedu, který organizuje, svolává a řídí činnost výboru a dále organizuje běžnou činnost společenství.

2. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby, která je členem výboru, může být pouze osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a splňuje všechny podmínky zákonem stanovené pro členy voleného orgánu právnické osoby.
3. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel, registrovaný partner či druh/družka, je členem výboru nebo kontrolního orgánu, pokud je shromážděním rozhodnuto o ustanovení kontrolního orgánu.
4. Člen výboru vykonává funkci osobně. Člen výboru je však oprávněn zmocnit jiného člena výboru, aby za něho při neúčasti hlasoval.
5. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Shromáždění může zvolit též náhradníky členům výboru. Funkční období člena výboru činí pět (5) let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Člen výboru může být volen opětovně.
6. Člen výboru může být shromážděním před uplynutím funkčního období z funkce odvolán. Člen výboru může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením došlým společenství, s tím, že jeho funkce zaniká uplynutím šedesáti (60) dnů ode dne dojití tohoto prohlášení společenství.
7. V případě zániku funkce člena výboru před koncem jeho funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník, byl-li shromážděním zvolen. Nebyl-li náhradník člena výboru zvolen, zvolí nejbližší shromáždění nového člena výboru.
8. Každý člen výboru může zastupovat společenství ve všech záležitostech. Člen výboru se za společenství podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis, případně údaj o své funkci. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán dvěma členy výboru.
9. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou (1) v kalendářním roce. Jednání výboru svolává jeho předseda a v případě potřeby též kterýkoli člen výboru, a to prostřednictvím e-mailové komunikace, telefonicky či jiným vhodným způsobem.
10. Výbor jedná o záležitostech společenství ve sboru. Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti většiny jeho členů. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. Výbor rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů výboru. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy výboru nebo, je-li nepřítomen, předsedajícího. Je-li rozhodnutí výboru přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor.
11. O jednání výboru pořizuje předsedající jednání zápis do deseti (10) dnů ode dne jednání, který obsahuje zejména kdy se jednání konalo, údaj o přítomnosti osob, stručný popis bodů jednání, přijatá usnesení, datum vyhotovení zápisu a podpis předsedajícího jednání.
12. Výboru náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo rozhodnutí shromáždění nesvěří shromáždění nebo správci. Výbor zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a jeho další činnosti podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
  - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
  - c) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady částku v každém jednotlivém případě výši 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí;

- d) činí, v souladu se zákonem, těmito stanovami a usneseními shromáždění navenek právní jednání za společenství ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, zejména smlouvy k zajištění oprav společných částí domu, pojištění domu, zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a další potřebné smlouvy;
  - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zákona;
  - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a 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;
  - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
  - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a vede seznam členů;
  - i) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků, resp. záloh na tyto příspěvky, v souladu s usnesením shromáždění, zajišťuje vyúčtování záloh na příspěvky a vypořádání případných nedoplatků nebo přeplatků;
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
  - k) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství;
  - l) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku a také ve vztahu k příslušnému katastrálnímu úřadu.
13. Odměna za výkon funkce členovi výboru náleží ve výši, která mu byla schválena shromážděním.

## Čl. 15

### Určení prvních členů výboru

Prvními členy výboru se určují tyto osoby:

Tomáš Otcovský, nar. 11.5.1975, trvale bytem Skřivanská 484/6, 108 00 Praha 10, Malešice

Michal Müller, nar. 30.1.1974, trvale bytem Běchovická 2378/23, 100 00 Praha 10

Alena Kadlecová, nar. 19.3.1962, trvale bytem Skřivanská 484/6, 108 00 Praha 10, Malešice

## **Část V. Hospodaření společenství**

### **Čl. 16 Hospodaření společenství**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu příspěvků, resp. záloh na příspěvky, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni poměrně se podílet na:
  - a) nákladech na správu domu a pozemku;
  - b) nákladech na služby poskytované vlastníkům jednotek;
  - c) dalších platbách stanovených shromážděním.
3. Příjmem společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky členů, resp. zálohy na příspěvky;
  - b) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků podle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v účinném znění (dále jen "zákon č. 67/2013 Sb.");
  - c) pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky dle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.;
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství;
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami, za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím;
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí domu a bonifikace za příznivý škodní průběh;
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
4. Náklady na správu domu a pozemku představují zejména:
  - a) náklady na provozní činnosti;
  - b) náklady na údržbu a úklid společných částí domu a pozemku, opravy, stavební úpravy, rekonstrukce či modernizace společných částí domu;
  - c) náklady na daně;
  - d) náklady na pojištění domu a odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobami;
  - e) náklady na zajištění nepřetržité havarijní služby;
  - f) mzdové náklady, včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících
  - g) provoz domu (domovník, apod., pokud je ustanoven);
  - h) náklady na energie ve společných částech domu (elektřina a jiné);
  - i) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a k pozemku;

- j) náklady na vlastní správní činnost a podobné náklady správní činnosti představují zejména:
- odměna správce,
  - odměna členů volených orgánů společenství,
  - náklady na vedení účetnictví společenství vlastníků,
  - náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení,
  - náklady na kancelář, např. vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, atd.,
  - náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
5. V případě, že společenství nebude mít dostatek finančních prostředků a bude se jednat o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství potřebnou částku na jeho účet nebo v hotovosti do pokladny, a to v rozsahu jejich podílu na společných částech domu.
6. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
7. U jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění manželů, ručí za plnění povinností vlastníka jednotky podle těchto stanov všichni spoluvlastníci jednotky společně a nerozdílně, a to i v případě, že v souladu s Čl. 7 odst. 1 těchto stanov, spoluvlastníci jednotky zmocnili společného zástupce, který vykonává jejich práva vůči společenství.
8. K účelům uvedeným v odst. 2 tohoto článku, jsou vlastníci jednotek povinni skládat na účet společenství předem určené finanční prostředky jako zálohu. Společenství může ke své činnosti vytvářet fondy, a to podle rozhodnutí shromáždění, přičemž způsob tvorby a použití fondů je dán rozhodnutím shromáždění.

## Čl. 17

### Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu a pozemku s tím, že výše tohoto příspěvku odpovídá výši podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a na pozemku (výše bude stanovena v Kč za metr čtvereční podlahové plochy). Příspěvky na vlastní správní činnost společenství ve smyslu ustanovení čl. 16 odst. 4 písmo i) těchto stanov se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
2. Příspěvky na správu domu a pozemku je vlastník jednotky povinen uhradit za každý kalendářní měsíc, na účet společenství, bankovním převodem, do dvacátého (20) dne

každého kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden ve prospěch vlastníka jednotky vklad vlastnického práva.

3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky ke dni účinnosti převodu vypořádat, tedy vlastník jednotky nemá nárok na vyplacení nevyčerpaného příspěvku. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce a má-li dluhy vůči společenství, ručí tento vlastník společenství za dluhy související se správou domu a pozemku, které z tohoto vlastníka jednotky přešly na nabyvatele jednotky.
4. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku na správu domu a pozemku, resp. zálohy na tento příspěvek, je povinen uhradit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
5. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi jeho členy na základě usnesení shromáždění. V takovém případě se zisk rozděluje podle velikosti podílů členů na společných částech domu.

## Čl. 18

### Pravidla pro úhradu cen služeb

1. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíční zálohy na služby. Zálohy na služby je vlastník jednotky povinen platit ve výši předepsané správcem nebo po dohodě se správcem. Správce bude výši záloh na služby každoročně upravovat podle skutečných nákladů v předchozím kalendářním roce. Společenství nebo správce má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
2. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se však vždy rozúčtují podle zvláštního právního předpisu upravujícího způsob rozúčtování takových nákladů mezi konečné spotřebitele vyjma případu, že všichni vlastníci jednotek uzavřou písemnou dohodu o jiném způsobu rozúčtování uvedených nákladů. Změna způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zálohy na příspěvky na služby jsou vlastníci povinni uhradit za každý kalendářní měsíc, na účet společenství, bankovním převodem, nejpozději do dvacátého (20.) dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden ve prospěch vlastníka jednotky vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
4. Zálohy na příspěvky na služby budou vlastníkům jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Zjištěný přeplatek bude vlastníkům jednotlivých jednotek vrácen nejpozději do 31. 7. (slovy: třicátého prvního července) daného roku po provedení vyúčtování, pokud nedojde k jiné dohodě. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství zjištěný nedoplatek.
5. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku za služby, resp. zálohy na tento příspěvek, anebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

## Čl. 19 Přechodné období

6. Odpovědnost za správu domu a pozemku převezme společenství od Družstva nájemců domů Skřivan, družstvo - IČ 25655973 (dále jen "BD"), jako vlastníka domu, od 1. 1. 2016. Období od vzniku společenství do 1. 1. 2016 je tak přechodným obdobím. Důvodem přechodného období je uzavření účetnictví za kalendářní rok, ukončení stávajících smluv s dodavateli služeb ze strany BD a uzavření nových smluv s dodavateli služeb společenstvím.
7. Z tohoto důvodu budou vlastníci jednotek, i po vzniku společenství, platit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby dle čl. 17 a 18 nadále ve stejné výši na účet BD, které bude hradit všechny faktury dodavatelů služeb. Poslední takováto platba tedy proběhne v prosinci 2015.

## Čl. 20 Závěrečná ustanovení

Právní vztahy vyplývající z těchto stanov, jakož i ostatní právní vztahy uvnitř společenství se řídí ve věcech, které neupravují tyto stanovy, obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění.

V Praze dne ..... 2015