

## **Stanovy Společenství vlastníků jednotek Rezidence Veleslavínská 47**

### **Čl. I Základní ustanovení**

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a jejíž právní povaha se k dnešnímu dni řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek a příslušných podílů na společných částech nemovité věci (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „**člen společenství**“).
- 3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

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

- 1) Společenství vlastníků pro dům č.p. 278, pozemek č. parc. 177, obec Praha – katastrální území Veleslavín, zapsáno na listu vlastnictví č. 328, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha přijalo název: „**Společenství vlastníků jednotek Rezidence Veleslavínská 47**“.
- 2) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese Veleslavínská 278/47, Praha 6, PSČ 162 00.

### **Čl. III Předmět činnosti společenství - správa domu a další činnosti**

- 1) Správou domu se rozumí zajišťování
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,

- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) prohlídek a čištění komínů,
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu.
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů.
- 4) Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“) a vlastní správní činnosti (dále jen „**příspěvky na vlastní správní činnosti**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

- b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a souvisejících pozemků, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### **Čl. IV**

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

- 1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Ke dni schválení těchto stanov zajišťuje provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi správce, kterým je, obchodní společnost SO estate management s.r.o., IČO 13977482, se sídlem Veleslavínská 278/47, Veleslavín, 162 00 Praha 6.
- 2) Smlouva se správcem, jakmile bude uzavřena, bude obsahovat:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky na vlastní správní činnosti a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

## Čl. V Orgány společenství

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění (dále jen „**shromáždění**“),
  - b) předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“), který je voleným orgánem společenství.
- 2) Volené orgány volí a odvolává shromáždění.
- 3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů. Tajnou volbu může navrhnout předseda, pokud nejde o jeho první volbu.
- 4) Funkční období členů volených orgánů činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení.
- 5) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenskou podnikání.
- 6) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

- 7) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- 8) Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán. K jeho odvolání je nutná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek.
- 11) Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen voleného orgánu písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal volený orgán na vědomí. Pokud volený orgán nevezme odstoupení na vědomí do dvou měsíců ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícím členovi jeho funkce posledním dnem druhého měsíce následujícího po dni doručení oznámení o odstoupení z funkce.
- 12) Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.

## **Čl. VI**

### **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování: o věcech uvedených v § 1208 pís. a) až h) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, s výjimkou rozhodování o výši záloh na jednotlivá plnění (služby) spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „zálohy na služby“).
- 3) Shromáždění dále rozhoduje v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce předseda, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, nejméně však z podnětu dvou vlastníků jednotek. Neučiní-li to předseda nebo není-li předseda zvolen, mohou je svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
- 5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Členům společenství, kteří s tím v písemné formě projeví souhlas, je možno zasílat pozvánku na shromáždění e-mailem ve stejné svolací lhůtě, která platí pro zasílání písemné pozvánky na shromáždění.
- 6) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení fyzickou

osobou. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

- 7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda, nebo vlastník, kterého řízením shromáždění pověřili vlastníci svolávající shromáždění dle § 1207 odst. 1 občanského zákoníku. Podklady pro jednání shromáždění připravuje předseda, nebo vlastník pověřený řízením shromáždění vlastníky svolávajícími shromáždění dle § 1207 odst. 1 občanského zákoníku.
- 8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat o rozhodnutí soud.
- 10) Kvalifikované nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:
  - (a) o změně účelu užívání domu nebo bytu či nebytového prostoru,
  - (b) o podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jimiž se mění vnitřní uspořádání domu.
  - (c) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu,
  - (d) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků,
  - (e) o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis nestanoví žádné hlasovací kvorum nebo stanoví-li hlasovací kvorum mírnější,
  - (f) o volbě předsedy společenství vlastníků.
- 11) K přijetí usnesení o změně velikost podílů na společných částech domu všem vlastníkům jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, jakož i k usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis stanoví toto hlasovací kvorum, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ke dni schválení těchto stanov je toto kvorum vyžadováno ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., o službách, pro rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody.

- 12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) Kdo a jak jednání svolal,
  - b) datum a místo konání shromáždění
  - c) kdo jednání zahájil a kdo mu předsedal
  - d) jaké činovníky shromáždění zvolilo
  - e) přijatá usnesení,
  - f) výsledky hlasování,
  - g) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - h) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena
  - i) kdy a kým byl zápis vyhotoven.
- 13) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a listina přítomných.
- 14) V případě, že svolané shromáždění je neusnášeníschopné, může předseda svolat náhradní shromáždění, přičemž náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

## **Čl. VII**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

- 1) Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, mohou na návrh předsedy vlastníci rozhodovat mimo zasedání.
- 2) Předseda navrhne hlasování mimo zasedání vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se a pokud nebude postupovat způsobem dle čl. VI. Odst. 14) těchto stanov. V takovém případě předseda vlastníkům rozešle návrh usnesení do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.
- 3) Návrh předsedy musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní a stanovuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta stanovena není, platí, že lhůta činí 15 dní. Výše uvedená lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni předložení příslušného návrhu usnesení příslušnému vlastníkovi.
- 4) K platnosti hlasování vlastníka se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- 5) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků. V případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu je k přijetí návrhu mimo zasedání zapotřebí souhlas všech vlastníků.

- 6) Výsledek hlasování předseda písemně oznámí vlastníkům. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

## Čl. VIII

### Předseda společenství vlastníků

- 1) Předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“) je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- 2) K písemnému právnímu jednání postačí podpis předsedy.
- 3) K platnosti zvolení předsedy je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Předseda je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek.
- 4) Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje předseda. Předseda plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 5) Předseda zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. Je oprávněn rozhodovat o opravách a investicích do výše 100 000,- Kč bez příslušné DPH,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) 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 a o použití a stavu příspěvků na vlastní správní činnosti,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství,
  - g) stanovuje výši záloh na služby; předseda je oprávněn pověřit stanovením výše záloh na služby správce, s nímž společenství uzavřelo smlouvu dle čl. IV. těchto stanov;



- stanovil-li výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům správce, schválí takto stanovenou výši příspěvků předseda svým rozhodnutím přijatým nejpozději do dvanácti (12) měsíců ode dne uskutečnění takového právního jednání správce, jinak platí, že zálohy na služby jsou každému jednotlivému vlastníku stanoveny ve výši, ve které je hradil před takovým právním jednáním správce,
- h) navrhuje shromáždění schválení výše záloh na služby a rozhodnutí o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 OZ); sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady na vlastní správní činnost (§ 1180 odst. 2 OZ); sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby v návaznosti na jejich schválení shromážděním.
  - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby 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) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - 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 vlastníkům jednotek,
  - o) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
  - p) vede seznam členů společenství.
- 6) Předseda společenství vlastníků je povinen písemně zaznamenávat plný text svých rozhodnutí, včetně data, kdy byla přijata.
- 7) Předseda odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se předseda zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.
- 8) Prvním předsedou Společenství vlastníků jednotek Rezidence Veleslavínská 47 je paní Viktoria Kostebelova, dat. nar. 23. června 1977, bytem Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ 360 01.

## Čl. IX

### Vznik členství, evidence členů společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3) Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, která je vedena v elektronické podobě.

## Čl. X

### Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- 2) Člen společenství je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
  - c) neprodleně upozorňovat předsedu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
  - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (tedy příspěvky dle § 1180 odst. 1 občanského zákoníku neboli příspěvky do tzv. fondu oprav), a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není-li určeno jinak, a dále stanovené příspěvky na tzv. vlastní správní činnost (tedy příspěvky dle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku, kterým jsou zejména příspěvky na následující výdaje: odměnu správce, případně určenou odměnu statutárních orgánů společenství, náklady na vedení účetnictví společenství, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb včetně provedení odečtů z případně instalovaných měřidel, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, náklady kanceláře správce, jako např. vybavení,

- kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, poštovné, atd., náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku), přičemž tyto se rozvrhnou na každou jednotku stejně,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby,
  - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
  - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
  - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi nabytí vlastnictví jednotky a současně sdělit k tomu vztahující se informace, přičemž se jedná se zejména o údaje pro zápis do seznamu členů společenství, o datum vkladu smlouvy o převodu jednotky do katastru, stav všech měřidel v jednotce, kontakt na původního vlastníka, kontakt na nového vlastníka, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od nabytí právní moci změny vlastnického práva.
  - k) oznamovat předsedovi všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména své plné jméno, svou adresu, na které je k zastizení, a dále vždy jakoukoliv změnu v počtu osob majících v bytě tvořícím příslušnou jednotku svou domácnost, včetně domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to vždy bez zbytečného odkladu, tedy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, písemnou formou, nebo elektronicky na aktuální e-mailovou adresu předsedy. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- 3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem většinou hlasů všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

## **Čl. XI**

### **Zánik členství ve společenství**

- 1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

- 2) Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky a tento se stává členem společenství. Tuto změnu je člen společenství povinen oznámit předsedovi do 30 dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

## **Čl. XII**

### **Pravidla pro užívání společných částí domu**

- 1) Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení.
- 2) Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- 3) Vlastník jednotky udržuje společné části domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu.
- 4) 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.
- 5) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu stanovuje domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění. Návrh předkládá předseda.

## **Čl. XIII**

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

- 1) Příspěvky a zálohy podle Čl. XI bodu 2 písm. d) a e) stanov platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Splatnost příspěvků a záloh podle Čl. XI bodu 2 písm. d) a e) stanov se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je příslušná platba hrazena.
- 2) Nevyčerpaný zůstatek na příspěvcích na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 OZ) a nevyčerpaný zůstatek na vlastní správní činnost (§1180 odst. 2 OZ) se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Zálohy na úhradu za služby podle Čl. X bodu 2 písm. e) stanov je předseda povinen jednou ročně vyúčtovat a vyúčtování doručit jednotlivým vlastníkům jednotek v domě jakožto příjemcům služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení příslušného zúčtovacího období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení příslušného vyúčtování příslušnému vlastníkovi jednotky jakožto příjemci služeb.

## **Čl. XIV**

## **Hospodaření společenství**

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, na náklady spojené s vlastní správní činností a zálohově na úhradu za služby. Při správě uvedených finančních prostředků se společenství případně řídí rozpočtem společenství na příslušné období, pokud takový rozpočet schválilo shromáždění.
- 2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## **Čl. XV**

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

- 1) Rozpočet společenství na kalendářní rok sestavuje předseda podle pravidel určených ve stanovách a schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 2) Rozpočet společenství obsahuje předpokládané náklady společenství na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost, které bude třeba vynaložit v následujícím roce i v dalších letech, jde zejména o výdaje na:
  - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, technických zařízení domu, jako společných částí i společných částí vyhrazených k výlučnému užívání členu společenství,
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, rozvodů energií včetně pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných zařízení technického vybavení domu,
  - c) údržbu pozemku,
  - d) pojištění společného movitého a nemovitého majetku,
  - e) vlastní správní činnost společenství.

## **Čl. XVI**

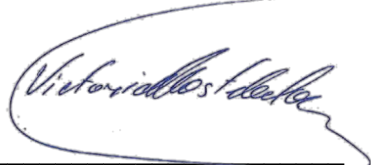
### **Zrušení společenství vlastníků**

Společenství se zrušuje v případech uvedených v § 1215 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**Čl. XVII**  
**Účinnost**

Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem 21.8. 2023.

V Praze dne 21.8. 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Viktorie Kostebelová", enclosed within a hand-drawn oval shape.

GREEN PRAGUE PROPERTIES s.r.o.  
Viktoria Kostebelova, jednatel