

- 4) Dodávka tepla a teplé vody - Com-tip, s.r.o..
- 5) Servis a obsluhu výměňkové stanice - firma Com.tip, s.r.o..
- 6) Pravidelný servis výtahů - Bříza Výtahy, s.r.o. .
- 7) Současným správcem budovy SBD REMOSTAV, Bazovského 1117, 163 00 Praha 6.
- 8) Úklid domu - Blanka Gačová.
- 9) Pojištění domu - Česká pojišťovna, a.s..
- 10) Na celý objekt se vztahuje zástavní právo smluvní Raiffeisenbank stavební spořitelny, která poskytla úvěr na koupi domu.

Vlastník nemovité věci dále výslovně prohlašuje, že nemovitá věc není dotčena žádnými jinými, než výše uvedenými věcnými a jinými právy či závadami.

## **Článek VI**

### **Stanovy společenství vlastníků**

§ 1166 odst. (2) NOZ

### **Článek 1**

#### **Základní ustanovení**

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.

### **Článek 2**

#### **Název a sídlo společenství vlastníků**

Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků domu Skuteckého 1379 - 1383

Sídlo společenství vlastníků: Skuteckého 1382/10, Praha 6 - Řepy, PSČ 163 00

### **Článek 3**

#### **Členství ve společenství vlastníků**

- 1) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech, přičemž podíl jednotky je nedělitelný.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
- 7) Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví – jednotka nehlasuje.

#### **Článek 4** **Seznam členů**

- 1) Výbor společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
  - a) číslo jednotky
  - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech
  - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky a datum narození
  - d) adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
  - a) číslo jednotky
  - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce a datum narození
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu, popřípadě doručovací adresa
- 3) Výbor společenství je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem (spoluvlastníkem) jednotky. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- 4) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky, nebo nájemce v domě.

#### **Článek 5** **Práva a povinnosti člena společenství vlastníků**

- 1) Člen společenství vlastníků má zejména tato práva:
  - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,

- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - f) seznámit se s tím, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii spisu,
  - g) rozdělit jednotku na podíly,
  - h) navrhnout soudu, je-li přehlasován, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo je nutno uplatnit do třech měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
  - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
  - j) aby jej společenství vlastníků zastupovalo při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
  - k) obdržet přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
  - l) obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - m) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisu ze schůze shromáždění,
  - n) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění společenství vlastníků.
- 2) Člen společenství vlastníků má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; k tomuto účelu je povinen dodržovat Domovní řád, který (bude-li vydán) je umístěn na informační desce ve vstupním prostoru do domu,
  - c) udržovat na vlastní náklad byt a společné části vyhrazené vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s bytem, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
  - d) oznámit výboru adresu a počty osob, které budou mít v bytě domácnost do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem jednotky. To platí i v případě změn údajů uvedených v tomto oznámení,
  - e) oznámit výboru změny počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
  - f) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
  - g) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh,

- h) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a zároveň plnit povinnost přispívat na správu domu a pozemku,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech a způsobem výslovně uvedeným v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v ní nacházejících. Vlastník je dále povinen umožnit odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v jednotce,
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo již rozhodnuto,
- k) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, předloží včas správě domu potřebnou dokumentaci (dohodu) a umožní přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek,
- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- m) neprodleně upozorňovat orgány společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
- n) respektovat, že na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníků jednotek,
- o) ručit za dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech,
- p) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

## **Článek 6**

### **Orgány společenství vlastníků - společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství vlastníků,
  - c) kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění.
- 2) Délka funkčního období orgánů je 3 roky. Opakované členství v orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává výbor funkci do zvolení nového orgánu, nejdéle však 3 měsíce.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení statutárnímu orgánu společenství vlastníků.

- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákona a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.
- 7) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak jde o nedbalost.
- 8) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 9) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

## **Článek 7**

### **Shromáždění vlastníků jednotek**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to ve lhůtě 30 dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou nejpozději 15 dnů před termínem shromáždění a zároveň se vyvěsí ve společných prostorech domu na informační desce společenství vlastníků. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.
- 4) Společenství vlastníků zveřejní pozvánku na svých internetových stránkách, pokud existují. O způsobu zasílání pozvánek rozhodne shromáždění. Může se jednat o vkládání do poštovních schránek jednotek, rozesílání elektronickou poštou, atp.
- 5) Člen společenství vlastníků se může dát na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci. Plná moc nemusí být úředně ověřena.

- 6) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- a) schválení a změně stanov,
  - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky,
  - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
  - f) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se příspěvky podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku,
  - g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - h) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - i) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - j) změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - k) změně podlahové plochy bytu,
  - l) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - m) změně podílu jednotek na společných částech,
  - n) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou do pravomoci výboru.
- 7) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:
- a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - b) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou shromážděním,
  - c) uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce na úvěry společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu,
  - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných prostor v domě,
  - g) pravidla pro užívání společných částí domu (domovní řád),
  - h) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků, po schválení účetní závěrky,
  - i) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 8) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů společenství vlastníků.
- 9) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající a ověří zvolený ověřovatel.

- 10) O způsobu zveřejnění zápisu pro členy společenství vlastníků rozhoduje shromáždění (elektronickou formou, vývěskami, atp.). Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru kopii zápisu ze shromáždění.

## **Článek 8**

### **Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek**

- 1) Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů majících jednotku ve spoluvlastnictví), se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 3) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou samostatně hlasovat, i když jsou přítomní.
- 4) Prezenční listinu účastníků shromáždění výbor předloží v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
  - a) číslo jednotky
  - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech z katastru nemovitostí
  - c) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech v procentech
  - d) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků. Má-li se jakékoliv rozhodnutí dotknout práv a povinností vlastníků jednotek související se změnou podílu na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 8) Pokud se změna prohlášení dotkne práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
- 9) Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody a je-li proto důležitý důvod rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud.

## **Článek 9**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor (předseda) navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce, mimo zasedání.
- 2) Stanovy připouštějí tento způsob hlasování i v jiných záležitostech, o kterých rozhodne shromáždění.

- 3) Návrh musí obsahovat návrh na usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí 15 dnů, do kdy se má vlastník písemně vyjádřit.
- 4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
- 5) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

### **Článek 10** **Výbor společenství vlastníků**

- 1) Výbor je kolektivním statutárním orgánem společenství vlastníků, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má 4 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce ho odvolává.
- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesvěří jinému orgánu (shromáždění nebo kontrolní komisi). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 6) Výbor společenství vlastníků plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
  - a) svolává shromáždění vlastníků jednotek, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění, zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu,
  - b) oznamuje v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
  - c) zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení,
  - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
  - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména zajištění oprav, pojištění domu a dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a nájmu společných částí domu do výše finančního limitu, stanoveného shromážděním,
  - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,



- g) vede seznam členů společenství vlastníků,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
  - j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiným povinnostem plynoucích z platných právních předpisů,
  - k) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku,
  - l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
  - m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
  - n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu nepřevyšující-li náklady v jednotlivých případech částku podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
  - o) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
  - p) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
  - q) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - r) odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 7) Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a jeho důvody anebo jeho odchylný názor.
- 8) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- 9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje.
- 10) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který vyhotoví zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopii zápisu obdrží každý člen výboru.
- 11) O způsobu zveřejnění zápisu pro členy společenství vlastníků rozhoduje shromáždění (elektronickou formou, vývěskami, atp.). Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru kopii zápisu ze shromáždění.

12) Prvními členy výboru jsou:

Ing. Pavol Seman, bytem Skuteckého 1379/16, Praha 6 - Řepy  
Ing. Ladislav Ryšavý, bytem Skuteckého 1380/14, Praha 6 - Řepy  
Mgr. Václava Kleinová, bytem Skuteckého 1381/12, Praha 6 – Řepy  
Ing. Jan Magada, bytem Skuteckého 1382/10, Praha 6 - Řepy

## **Článek 11**

### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, která je oprávněna kontrolovat jeho činnost a projednávat stížnosti a podání členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů.
- 2) Kontrolní komise má 3 členy a volí ji a odvolává shromáždění vlastníků. Ze svého středu volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svoji kontrolní činnost.
- 4) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.
- 5) Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy, zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán.
- 6) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
- 7) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
  - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
  - c) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, pokud o to požádá,
  - d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
  - e) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- 8) Kontrolní komise ze svého jednání pořizuje zápis, pro jehož vyhotovení se použijí přiměřeně pravidla pro zápis výboru společenství.

## **Článek 12**

### **Činnosti týkající se správy domu a pozemku**

(nařízení vlády č. 366/2013 § 7-8)

- 1) 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
- 3) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 4) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - b) revize 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,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 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 příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

### **Článek 13**

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

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
  - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.
- 4) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na bytech nebo nebytových prostorách jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním byt nebo nebytový prostor užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 5) Základní pravidla pro užívání společných částí domu mohou být uvedena v domovním řádu, který se stane nedílnou součástí těchto stanov po přijetí rozhodnutím shromáždění.

### **Článek 14**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení výše placené jednotlivými vlastníky**

Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.

#### **A. Pravidla pro určení nákladů rozpočtu**

- 1) V rozpočtu se stanoví předpokládaná výše nákladů na:
  - a) vlastní činnost společenství na roční období,

- b) opravy a údržbu na roční období na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám,
- c) opravy většího rozsahu, případně rekonstrukce nebo modernizace a stavebních úpravy s ohledem na technický stav domu, které se mohou v delším časovém horizontu předpokládat.

#### B. Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Výše měsíčních příspěvků vlastníkům jednotek se stanoví z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků jednotek.
- 3) Nájemné z pronájmu společných částí domu není příjmem společenství, ale vlastníci mají každý rok možnost po vyčíslení příslušné částky z nájmu společných částí připadajících na jejich jednotku samostatným prohlášením a podpisem převést tuto částku na evidenční účet záloh vlastníka jednotky na správu domu a pozemku. Daňová povinnost vlastníků jednotek tím není dotčena a vypracování potvrzení o příjmu pro jednotlivé vlastníky zajistí výbor společenství.
- 4) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou příspěvky určené na odměňování osoby, která dům a pozemek spravuje nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti, poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství vlastníků, poštovné apod.
- 5) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku rozhodnutím shromáždění se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 6) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- 7) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 8) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 9) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 10) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení, ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

#### C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
  - b) dodávka tepla a teplé vody,
  - c) odvoz komunálního odpadu,
  - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
  - e) provoz a čištění komínů,
  - f) osvětlení společných prostor v domě,
  - g) úklid společných prostor v domě,
  - h) provoz výtahu,
  - i) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet správy domu (společenství vlastníků) do 20. dne v měsíci. Výši měsíčních záloh určí statutární orgán jako měsíční podíl dle nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 4) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li rozhodnutí společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby takto:
- a) náklady uvedené v bodě 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
  - b) náklady uvedené v bodě 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
  - c) náklady uvedené v bodě 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
  - d) náklady uvedené v bodě 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
  - e) náklady uvedené v bodě 1 písm. e) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - f) náklady uvedené v bodě 1 písm. f) – i) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - g) náklady uvedené v bodě 1 písm. j) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li byt do užívání jiné osobě, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý započatý měsíc.
- 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 11) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

#### D. Majetek a hospodaření společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které vlastní společenství vlastníků, může užívat jen k účelům uvedeným v příslušných ustanovení o bytovém spoluvlastnictví občanského zákona a v těchto stanovách.
- 3) Společenství vlastníků hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
- 4) Vlastníci jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídající jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a ve stejném poměru ručí i za závazky společenství vlastníků.
- 5) V případě sjednání zástavního práva k jednotce ručí za závazky plynoucí z této smlouvy pouze ti členové, kteří dali souhlas k zástavě své jednotky.

### **Článek 15**

#### **Závěrečná ustanovení stanov**

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákon (NOZ) a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a jsou součástí Prohlášení Bytového družstva Skuteckého – Laudova se sídlem Praha 6 - Řepy, Laudova 1385/31, PSČ 163 00.
- 2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 214-302).
- 3) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví výbor společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.