

**STANOVY**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**V DOMĚ Č.P. 1366 až 1369, Ulice Mrkvičkova, RAHA 6 - Řepy**

**Čl. I**  
**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen **zákon**), případně dalších právních předpisů, včetně prováděcích, neurčí - li prohlášení nebo tyto stanovy jinak (v době přijetí těchto stanov se zejména jedná o Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a podle těchto stanov.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu **č.p. 1366, 1367, 1368, 1369** a pozemků p.č. 1502/74, 1502/75, 1502/76, 1502/77, 1502/78, 1502/79, **vše v k. ú. Řepy** (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto domu a pozemku.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").
4. Vlastnictví k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
5. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
7. Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

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

1. Název společenství:  
**Společenství vlastníků jednotek Mrkvičkova 1366 až 1369**
2. Sídlo společenství:  
**Mrkvičkova 1365/9, Praha 6 – Řepy, 163 00**
3. IČ: **024 29 055**

### **Čl. III**

#### **Členství ve společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce patřící do společenství. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky a/nebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci nebo manželé jako společní členové mají povinnost určit tzv. společného zástupce, který bude uveden v evidenci členů.
4. Členové společenství pozbývají svého členství ve společenství převodem či přechodem svého vlastnického práva k jednotce na jinou osobu.
5. Evidence členů, nezbytná pro správu domu, se řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemného Oprávnění k zastupování (plné moci). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

### **Čl. IV**

#### **Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí
2. Člen společenství má právo zejména:
  - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
  - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
  - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
  - 2.7. seznámit se s hospodařením společenství, se správou domu a pozemku. V prostorách určených společenstvím může vlastník jednotky nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou. O konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění

nerozhodne jinak.

- 2.8. navrhnout příslušnému soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká,
3. Člen společenství má povinnost zejména:
    - 3.1. dodržovat a plnit právní předpisy, tyto stanovy i interní předpisy přijaté shromážděním a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
    - 3.2. hradit ve správné výši a ve stanovených termínech předepsané zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,  
V případě existence nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků.
    - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu, poštovné, aj.),
    - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
    - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
    - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
    - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
    - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
    - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství a doložit příslušným dokladem, datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období,
    - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
    - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, nebo soupis stavebních prací, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.
    - 3.12. Člen společenství je povinen umožnit, po předchozím vyzvání statutárním orgánem, odbornou kontrolu společných částí domu vždy, zejména v případech havárií nebo pokud existuje nebezpečí poškození sousedních bytů, či dalších společných částí domu.

## Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - 2.1. změna stanov,
  - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
  - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - 2.6. rozhodování:
    - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
    - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
    - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VI odst. 5 těchto stanov,
  - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
    - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VI odst. 5 těchto stanov,
    - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána emailem a předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě, a to nejméně **15 dní přede dnem konání** zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.  
**O záležitosti, která nebyla zařazena na program jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti všech členů oprávněných o ní hlasovat.**
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
  - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí **nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů** společenství,

pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas

- 6.2. **Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství** je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - 6.2.1. změně stanov,
    - 6.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
  - 6.3. **Nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství** je zapotřebí k:
    - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společenství,
    - 6.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v částce nad **125.000 Kč** (návaznost na odst. 5.5.1., čl VI) nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku.
  - 6.4. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje **souhlas všech vlastníků jednotek**.  
**Souhlas všech vlastníků jednotek** je zapotřebí také při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor.
7. Shromáždění může rozhodnout o zvolení výběrové komise společenství, o lichém počtu jejích členů a rozsahu její činnosti za účelem provedení a vyhodnocení nabídkového řízení na dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy, jejíž finanční rozpočet je vyšší než částka dle odst. 6.3.2. Výběrová komise svá doporučení předloží shromáždění k projednání a ke schválení.  
Shromáždění může rozhodnout o zmocnění výběrové komise k výběru nejvhodnějšího dodavatele služby či zhotoviteli rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy.  
Členy shromážděním volené výběrové komise mohou být jak členové společenství, tak i jiné fyzické osoby.
8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídicí zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.  
Zápis podepisuje řídicí zasedání a zapisovatel a shromážděním zvolený ověřovatel zápisu.  
Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
9. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
  - 9.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
  - 9.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6.2. (a 6.3.) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
  - 9.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6.2. (a 6.3.) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství.  
K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. (a 6.3.) tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

## Čl. VI

### Statutární orgán – předseda společenství

1. Voleným orgánem společenství je předseda společenství (dále jen „předseda“).
2. Funkční období předsedy je **5 let**; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Předseda může být volen

opakovaně.

Funkce předsedy dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li předseda ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu funkce tímto odstoupením. Je ale povinen do 60 dnů ode dne ukončení funkce svolat shromáždění vlastníků za účelem volby nového statutárního orgánu, případně i změny stanov.

3. Předseda je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Předsedovi náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Předseda řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti předsedy je také rozhodování o:
  - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky **10.000 Kč** a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu částku **25.000 Kč**,
  - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu **25.000,-Kč plus 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v domě v kalendářním roce**. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.  
O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2. tohoto článku je statutární orgán společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být předsedou stanoví zákon. Předsedou však může být jen osoba, která je členem nebo společným členem společenství.
7. Shromáždění může zvolit náhradníky předsedy, kteří nastupují na jeho uvolněné místo podle stanoveného pořadí.
8. Předseda jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
9. Předseda zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje vypracování zápisu ze shromáždění a řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
10. Předseda předkládá shromáždění zprávu o své činnosti za uplynulé období.

## Čl. VII Revizor

1. Revizor je voleným orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.
2. Revizor člen je oprávněn nahlížet do všech účetních, právních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a jeho činnost je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Revizor v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu

orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, může se zúčastnit jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

4. Funkce revizora není slučitelná s výkonem funkce statutárního orgánu společenství

## **Čl. VIII Užívání společných částí domu**

Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:

1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

## **Čl. IX Správa domu**

1. Správa domu a pozemku (dále jen správa) 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. Společné jsou ty části domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

2. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Z hlediska provozního a technického společenství zajišťuje:
  - a. provoz, údržbu, opravy (včetně havarijních), 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,
  - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a údržba rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c. údržbu pozemku a případně i přístupových cest,
  - d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
5. Z hlediska správních činností společenství zajišťuje:
  - a. veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků 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 evidence členů společenství,
  - d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění,
  - e. výkon činností vztahujících se k uplatňování a ochraně práv členů společenství.
6. Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, týkající se zejména:
  - a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - c. pojištění domu,
  - d. nájmu společných částí domu,
  - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
7. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky vyplývající z porušení povinností druhé smluvní strany.

## Čl. X

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

1. V souladu s usnesením shromáždění 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 s operativním správcem (dále také "správce"), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Smlouva se správcem obsahuje:
  - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b. cenu za služby poskytované správcem,
  - c. určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d. povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého člena společenství a o stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
  - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g. další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací pravomoc společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## **Čl. XI**

### **Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby.

Příspěvkem na správu domu a pozemku se rozumí zejména příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí, dále příspěvky na pojištění, havarijní zásahy, nájemné za pozemky, odměny volených orgánů, odměny osobě, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) a příspěvky na ostatní náklady, zejména náklady na

zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na poštovné, náklady na poskytování právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a jiné náklady na správní, administrativní a operativně technické činnosti.

Službami jsou zejména:

- dodávka tepla,
- centralizované poskytování teplé vody,
- dodávka vody,
- odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- odvoz komunálního odpadu.

5. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.  
Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním společenství vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši dle rozhodnutí shromáždění, a pokud není rozhodnuto jinak, vždy měsíčně v termínu do 20. dne v měsíci, na bankovní účet společenství.  
Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.  
Příspěvky vlastníků do dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a modernizaci společných částí se vypořádávají jen, pokud o tom shromáždění rozhodne, jinak se převádí do dalšího roku.  
V případech, kdy je u vlastníků bytů evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jejich ročním vyúčtování, je statutární orgán oprávněn zahájit soudní vymáhání vyrovnání nedoplateků, včetně úroků z prodlení dle platných právních předpisů.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) je určena podle počtu jednotek.
8. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu s právními předpisy a se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
9. Statutární orgán předkládá ke schválení shromáždění zprávu o své činnosti. Zprávu o hospodaření společenství a roční účetní závěrku.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat.

## Čl. XII

### Evidence členů a jednotek

- 1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí jméno a příjmení člena, označení jednotky (číslo jednotky), již je vlastníkem,

adresa jeho trvalého pobytu, telefonní kontakt, e-mailová adresa a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.

- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
  - a) označení jednotky,
  - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- 3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě (jiným osobám), uvedou se v poznámce jména všech osob užívajících jednotku a jejich kontaktní údaje.
- 4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství, resp. zmocněným společným zástupcem. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nové písemné plné moci udělené spoluvlastníky jednotky a/nebo manžely, již se ruší předchozí plná moc.
- 5) Každý nový vlastník jednotky je povinen ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo se mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, oznámit tuto skutečnost statutárnímu orgánu společenství, včetně předložení hodnověrného dokladu o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.) a současně je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost.

### **Čl. XIII** **Ustanovení závěrečná**

1. Nestanoví-li zákon jinak a nebyla – li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky a člen má v katastru nemovitostí evidovanou adresu v místě domu, pro který společenství vzniklo, zasílá mu společenství písemnosti poštou na tuto adresu. Má-li člen společenství v tomto domě také označenou poštovní schránku, mohou mu být písemnosti namísto zasílání poštou vhazovány do této poštovní schránky za přítomnosti další osoby, o čemž bude sepsán zápis i touto osobou podepsaný.
2. Pokud člen sdělí společenství jinou adresu než adresu domu, pro který společenství vzniklo, nebo požádá písemně o zasílání pošty na jinou takovou adresu, zasílá mu společenství písemnosti poštou na tuto adresu.
3. O formě doručování poštovní zásilky rozhoduje statutární orgán společenství. Pokud by mělo být doručováno do zahraničí, mohou být náklady poštovného členům individuálně účtovány.
4. Tyto stanovy nahrazují dosavadní stanovy Společenství vlastníků jednotek Mrkvičkova 1366 až 1369 schválené dne 21. 11. 2013.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek Mrkvičkova 1366 až 1369, konaném dne 10. 11. 2016 a téhož dne nabyly platnosti.