

# Stanovy Spole enství vlastníků Moskevská .p. 2996, 2997 a 2998, Kladno

## ÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### I. I. Základní ustanovení

1. Spole enství vlastníků Moskevská .p. 2996, 2997 a 2998, Kladno, zapsané M stským soudem v Praze, v oddíle S, vložka 9175 (dále jen „**spole enství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základ zákona . 72/1994 Sb., kterým se upravují n které spoluvlastnické vztahy k budovám a n které vlastnické vztahy k byt m a nebytovým prostor m a dopl ují n které zákony (zákon o vlastnictví byt ), ve zn ní pozd jších p edpis . Ú elem spole enství je zajiš ování správy domu na adrese Moskevská .p. 2996, 2997 a 2998, Kladno (dále je „**d m**“), a p íslušného pozemku.
2. Spole enství je jako právnická osoba zp sobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze p í napl ování svého ú elu.
3. leny spole enství jsou vlastníci bytových jednotek a nebytových jednotek v dom (dále jen „**jednotka**“), spole nými leny spole enství jsou spole ní vlastníci jednotek za podmínek uvedených v platných právních p edpisech.

### I. II. Název a sídlo spole enství

1. Název spole enství zní: Spole enství vlastníků Moskevská .p. 2996, 2997 a 2998, Kladno.
2. Sídlem spole enství je Kladno, Moskevská 2996, PS 272 04.

## ÁST DRUHÁ P EDM T INNOSTI SPOLE ENSTVÍ

### I. I. Správa domu a další innosti

1. Správa zahrnuje vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo ú elné pro ádnou pé i o d m a pozemek jako funk ní celek, pro zachování nebo zlepšení spole ných ástí a pé e o n , pro z ízení, udržování anebo zlepšení za ízení v dom nebo na pozemku.

2. Správou se rozumí činnosti z hlediska provozního a technického a činnosti z hlediska správních činností ve smyslu platných právních předpisů. Zejména tedy:

z hlediska provozního a technického:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně 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 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 (vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu apod.), prohlídek a měření komínů, revizí a oprav domovní kotelny a výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- b) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavební svěřený byt, včetně možnosti požadovat v odvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemají společné části domu;

z hlediska správních činností:

- a) zajištění veškeré správní, administrativní a operativní technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajištění 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, způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky společně, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé jednotky společně, vedení evidencí spojených se zajištěním služeb,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, úhrady hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společně vlastníků jednotek,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) uplatnění a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkem jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společně vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společně vlastníků jednotek,
- f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkem jednotek v domě, včetně sjednávání

- s tím souvisejících smluv (např. na 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 atd.) a
- g) výkon povinností vztahujících se k uplatnění ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímě hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna podniknout opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky podniknout opatření k nápravě tím není dotčeno.
  4. V rámci podmínek své povinnosti má společnost sjednávat smlouvy, a to především:
    - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společnosti zajišťují u dodavatele přímo,
    - b) pojištění domu,
    - c) nájmu společných částí domu a
    - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společnosti.
  5. Společnost zajišťuje rovněž kontrolu plnění podmínek uzavřených smluv a uplatnění nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

## **I. II.**

### **Podstatné změny společných částí domu**

1. Společnost dále zajišťuje se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společnosti změny užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci, revitalizaci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které převyšují finanční částku uvedenou v těchto stanovách v části páté, I. II, odst. 8, zajišťuje společnost se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny hlasů členů společnosti přítomných na usnášeníschopném shromáždění. Mění-li se však všem vlastníků jednotek velikosti podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas všech členů společnosti. Mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, vyžaduje se souhlas více jak 50 % hlasů všech členů společnosti. Tento potebný počet hlasů pro přijetí platí pouze pro hlasování na usnášeníschopném shromáždění. Potebný počet hlasů pro přijetí usnesení o těchto skutečnostech v jiném způsobu hlasování určují platné právní předpisy.
2. Jakékoliv stavební úpravy vyžadující stavební povolení, jimiž se mění vzhled domu, má člen společnosti provádět jen se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společnosti. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu anebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, má člen provádět jen se souhlasem nejméně 75 % hlasů členů společnosti.
3. Umístit cokoliv na obvodový plášť domu smí člen společnosti jen se souhlasem nejméně 75 % hlasů všech členů společnosti vlastníků. Toto platí i v případě, že si člen společnosti vlastníků sjedná toto umístění dodavatelsky.

4. Ustanovení tohoto článku se netýkají zasklení lodžie schváleným způsobem.

### **I. III.**

#### **Zajištění správy domu a dalších věcí na základě smlouvy se správcem**

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „**správce**“) anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné věci spojené se správou domu a pozemku a s dalšími věcmi, popřípadě některé z těchto věcí, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
  - a) vymezení věcí, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příjmy na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy a nebo jejich změny předem ke schválení orgánem společenství příslušnému podle stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o věcech 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 věcí podat shromáždění zprávu o své věci a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě a své věci a
  - 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 orgánem společenství plynoucí z platných právních předpisů a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **I. I.**

#### **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou shromáždění a výbor.
2. Výbor je voleným orgánem společenství. Členem výboru nebo jeho voleným orgánem může být fyzická osoba nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství i osoba, která není členem společenství. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného

právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

3. členem výboru nemůže být souasně ten, jehož příbuzný v adnímu, sourozenec nebo manžel (manželka) je také členem výboru.
4. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v potu rovnajícím se nejvýše potu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich potadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 a 3 obdobně.
5. Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě souasně stanoví postup pro tajné hlasování.
6. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy výboru soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách společnosti; jinak soud jmenuje právnické osobopatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom pí svéinnosti dozví.

## **I. II. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má pot hlas odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech v domě; je-li však vlastníkem jednotky společnosti vlastník, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
3. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) zmna stanov,
  - b) zmna prohlášení o rozdlení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společnosti vlastníků a správ domů, jakož i celkové výše příspěvků na správu domů na příštím období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování o členství společnosti vlastníků v právnické osobopobíci v oblasti bydlení,
  - g) rozhodování o zmnu úelu užívání domu a bytu,
  - h) rozhodování o zmnu podlahové plochy bytu,
  - i) rozhodování o úplném nebo částečném sloužení, nebo rozdlení jednotek,
  - j) rozhodování o zmnu podílu na společných částech,
  - k) rozhodování o zmnu v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - l) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, p evyšují-li náklady

- m) částku stanovenou právním předpisem, a dále,
  - n) uděluje předchozí souhlas k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
  - o) uděluje předchozí souhlas k uzavření smlouvy o užívání společným vlastníkům v etně schválení výše a podmínek užívání,
  - p) uděluje předchozí souhlas k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - q) určí osobu, která má zajišťovat nájemné inženýringové služby domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu inženýringových služeb
  - r) rozhoduje v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolač je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánu společným vlastníkům. Svolač předkládá též podklady pro jednání shromáždění.
  5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu po dobu jednání nejméně takový počet členů společným vlastníkům, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 50 dnů od doručení této žádosti.
  6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odst. 4 povinnost svolat shromáždění podle odst. 5, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společným vlastníkům, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
  7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společným vlastníkům, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce.
  8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společným vlastníkům seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Pozvánka se doručuje na adresu, jež byla společným vlastníkům jednotky naposledy oznámena jako bydliště (místo pobytu) v případě osoby fyzické i jako sídlo u osoby právnické. Má-li fyzická osoba bydliště nebo právnická osoba sídlo mimo území ČR, bude jí pozvánka doručována na adresu jednotky v domě, jejímž je vlastník, nesdělila-li tato osoba jinou doručovací adresu.
  9. Veškeré připomínky nebo podněty k programu jednání shromáždění vznesené na shromáždění, je možné projednat pouze se souhlasem všech hlasů vlastníků jednotek.
  10. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo jiný člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 4 v) a) druhá, nebo podle odst. 6, řídí shromáždění člen společným vlastníkům zmocněný tímto svolavatelem.

11. Shromáždění volí rovněž zapisovatele
12. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají v tšinu hlas. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon, nebo tyto stanovy neurčí jinak.
13. Při hlasování je rozhodující pro určení podílu hlasů velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, musí hlasovat jednotně.
14. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne návrh kteréhokoli vlastníka soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přihlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
15. Většina hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o změně prohlášení vlastníka, pokud je vyžadována rovněž dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě.
16. K přijetí usnesení o zřízení zástavního práva nebo jiné obdobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení stavu domu nebo při jeho obnově je zapotřebí dvou třetin většiny spoluvlastníků.
17. K přijetí usnesení, na jeho základě má být dům nebo pozemek zatížen nebo jeho zatížení zrušeno, a k usnesení, na jehož základě mají být práva vlastníka omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu nejméně 75 % hlasů všech členů společenství.
18. Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
19. Ke změně stanov je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.
20. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis musí především obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění a uvedení, kdy bylo shromáždění svoláno a zda jde o řádné, nebo mimořádné shromáždění a kým bylo svoláno
  - b) údaj o usnášeníschopnosti hlasování,
  - c) přijatá usnesení,
  - d) výsledky hlasování,
  - e) námitky vlastníků jednotek proti rozhodnutí shromáždění, jestliže vlastníci jednotek o jejich zaprotokolování výslovně požádali a
  - f) podpis zapisovatele a předsedajícího.
21. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis v etní písemných podkladech k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

### **I. III. Rozhodnutí mimo shromáždění**

1. Tyto stanovy připouštějí rozhodování mimo zasedání shromáždění.
2. Tento způsob rozhodování může navrhnout osoba, která má oprávnění svolat shromáždění.
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou uvedeny, a údaj o tom, aby se vlastník jednotky vyjádřil ve lhůt 15 dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, zda je pro nebo proti usnesení, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek písemně formou výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim celý obsah přijatého usnesení. Neudělá-li to tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společně vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá při tomto typu hlasování většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo platné právní předpisy vyžadují vyšší počet hlasů.
7. Člen společnosti, který nemá možnost se zúčastnit shromáždění, má právo vyjádřit se písemně k bodům jednání, o kterých bude shromáždění společně hlasovat. Z písemného vyjádření musí být jasno, o kterého člena společnosti se jedná, o který bod hlasování se jedná a zda je člen společnosti pro, proti, nebo se zdržel hlasování. Dále musí obsahovat vlastnoručný podpis člena.

### **I. IV. Výbor**

1. Výbor je výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s podmínkami činnosti společnosti s výjimkou těch věcí, které jsou podle platných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společnosti. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který jiný výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.



4. Závazek k výkonu volené funkce člena výboru je závazkem osobní povahy.
5. Funkční období člena výboru je 5 let; po uplynutí dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
6. Člen výboru může být zvolen opětovně.
7. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí být doručeno v písemné formě společností vlastníků. Funkce člena výboru zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne doručení odstoupení.
9. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společností. Výbor se svolává pozvánkou, obsahující datum, čas a místo konání zasedání výboru. Pozvánka se doručuje členům výboru, nebyl-li termín zasedání již předem dohodnut, osobně nebo elektronicky jako emailová zpráva na kontaktní údaje člena výboru.
10. Výbor koná své schůzky podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
11. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
12. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů výboru.
13. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobí porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
14. Výbor jako výkonný orgán společností zejména
  - a) zajišťuje záležitosti společností ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společností podle platných 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 působnosti společností, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příjmových a výjimkových daňových přiznání, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, pokud tato povinnost nebyla smluvně převedena na další osobu,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společností a o dalších činnostech společností, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných úpravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvku na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společností,

- g) sd luje jednotlivým len m spole enství podle usnesení shromážd ní výši p ísp vku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajiš uje vyú tování záloh na úhradu za služby a vypo ádání nedoplatk nebo p eplatk a
  - i) zajiš uje v asné pln ní závazk spole enství vzniklých ze smluv a jiných závazk a povinností v í t etím osobám a v asné uplat ování pohledávek spole enství.
15. Výbor jako statutární orgán spole enství zejména
- a) v souladu s platnými právními p edpisy, s t mito stanovami a s usneseními shromážd ní iní právní úkony jménem spole enství navenek ve v cech p edm tu innosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b) zajiš uje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných pln ní podle uzav ených smluv a iní v í dodavatel m pot ebná právní nebo jiná opat ení k odstran ní zjišt ných nedostatk nebo k náhrad vzniklé škody,
  - c) jménem spole enství vymáhá pln ní povinností uložených len m spole enství a
  - d) plní povinnosti dle platných právních p edpis ve vztahu k rejst íku spole enství vedenému p íslušným soudem ur eným zvláštním p edpisem k vedení obchodního rejst íku.
16. Prvními leny výboru byli: p edseda výboru Radek Tesa , dat. nar. 6. íjna 1966, místop edseda výboru Ing. Petr Male ek, dat. nar. 19. ervence 1964, a lenové výboru Lenka K ížová, dat. nar. 12. kv tna 1971, Lenka Fejtová, dat. nar. 7. b ezna 1958, Lubomír Sládek, dat. nar. 12. února 1954, Hana Šindlerová, dat. nar. 27. ledna 1968, a Anna erná, nar. 16. února 1941.

## I. V.

### Jednání dalších osob za spole enství

1. Shromážd ní m že rozhodnout, že ur ité innosti bude pro spole enství vykonávat zam stnanec (zam stnanci) spole enství na základ pracovní smlouvy, dohody o pracovní innosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní za azení a vymezení právních úkon , které je zam stnanec oprávn n ínit za spole enství v rámci pracovn právního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážd ním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat p esné vymezení oprávn ní zam stnance k jednání za spole enství.
4. P sobnost podle odstavce 1 a 2 nebo její ást m že shromážd ní svým usnesením sv ít výboru.
5. Dostane-li se spole enství vlastník nebo jeho volený orgán do situace, kdy je vhodná právní pomoc, má spole enství právo využít služeb právníka. Tuto právní pomoc sjedná v p ím ené mí e výbor SVJ dle svého uvážení. (P ím enou m rou se rozumí cena právní služby vzhledem k závažnosti situace.)

## **ÁST TVRTÁ LENSTVÍ VE SPOLE ENSTVÍ**

### **I. I. Vznik lenství**

1. lenství ve spole enství vlastník je neoddlitelné spojeno s vlastnictvím jednotky. lenství ve spole enství vzniká:
  - a) dnem vzniku spole enství v p ípadech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozd ji dnem vzniku spole enství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v p ípadech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku spole enství.
2. Spole ními leny spole enství vlastník jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kte í mají jednotku ve spole ném jm ní manžel . Ze spole ného lenství jsou spole ní lenové povinni jednat spole n a nerozdíln .
3. Spoluvlastníci jednotky jako spole ní lenové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na sch zi shromážd ní hlasovat jako jeden vlastník – len spole enství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na spole ných ástech domu, p í emž váha hlasu je ned litelná.
4. Seznam len spole enství, jejichž lenství vzniklo ke dni vzniku spole enství, tvo í p ílohu t chto stanov. leny spole enství, jejichž lenství vznikne za trvání spole enství, zapíše spole enství do seznamu len spole enství neprodlen poté, kdy len spole enství oznámí prokazateln nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu len spole enství musí být u každého lena spole enství uvedena vedle jména, p íjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu p í hlasování na shromážd ní nebo p í hlasování povoleném t mito stanovami a to že len byl prokazateln seznámen se závazky spole enství vlastník , kterými je zatížena jeho jednotka.
5. Za závazky spole enství ru í jeho len v pom ru podle velikosti svého podílu na spole ných ástech domu.

### **I. II. lenská práva a povinnosti vlastníka jednotky**

1. len spole enství má práva vlastníka jednotky a lena spole enství uvedená v p íslušných ustanoveních platných právních p edpis a t chto stanov a má právo zejména:
  - a) vlastník jednotky má právo svobodn spravovat, výlu n užívat a uvnit stavebn upravovat sv j byt jakož i užívat spole né ásti, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, zm nit nebo poškodit spole né v ci (p í stavebních úpravách je povinen ídit se platnými právními p edpisy),
  - b) ú astnit se veškeré innosti spole enství zp sobem a za podmínek stanovených

- platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- d) volit a být volen do orgánů společenství,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení innosti společenství a k odstranění nedostatků v innosti,
- f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a případných poplatků vrácení,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůzek shromáždění, do zápisů ze schůzí výboru společenství, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- h) člen společenství má právo se nechat zastupovat na základě plné moci písemně na shromážděních, při hlasování a přijímání usnesení,
- i) v případě, že dojde vlivem údržby a oprav společných částí domu (např. odpady, rozvody médií apod.) k narušení bytové jednotky vlastníka, má tento právo, aby byla jednotka uvedena do provozního stavu (jedná se o stav, jak byla jednotka provozována a postavena v době, kdy dům vznikl),
- j) na vyžádání se od osoby odpovědné za správu domu dozvědět jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

2. člen společenství má povinnost vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník vyhrazeny k výlučnému užívání,
- c) uhradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d) uhradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,
- e) řídit se při užívání bytové jednotky, společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy (zákony, těmito stanovami, domovním řádem apod.) a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem patřičného hlasu členů společenství vlastníků.
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo jsou u něj na návštěvě, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu,
- h) umožnit instalaci a údržbu za řízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. jeho jednotky, ostatních jednotek nebo domu jako celku; je povinen na své náklady zpřístupnit (až do stavu provozního projektu domu) společný majetek společenství, jako jsou odpady, rozvody médií apod.; nejde-li o havarijní či obdobný stav, iní výzvu písemně výbor alespoň 10 dní předem,

- j) kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to v etn své adresy a po tu osob, které budou mít v byt domácnost, vlastník m jednotek prost ednictvím osoby odpov dné za správu domu nejpoz d ji do jednoho m síce, kdy se dozv d l nebo mohl dozv d t, že je vlastníkem; to obdobn platí i v p ípad zm ny údaj uvedených v oznámení,
- k) vlastník jednotky oznámí bez zbyte ného odkladu osob odpov dné za správu domu zm nu v po tu osob, které mají v dom domácnost a bydlí v n m po dobu, která íní v souhrnu nejmén t i m síce v jednom kalendá ním roce; to platí i tehdy, p enechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osob ; v takovém p ípad oznámí i jméno a adresu této osoby,
- l) vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost ídit se pravidly pro správu domu a pro užívání spole ných ástí; povinností vlastníka jednotky je se seznámit s t mito pravidly; vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování t chto pravidel osobami, jimž umožnil p ístup do domu nebo bytu,
- m) p edat výboru ov enou projektovou dokumentaci v p ípad , že provádí stavební úpravy ve své jednotce,
- n) len spole enství, který ru í za závazky spole enství, nebo má jiné povinnosti v í spole enství, je povinen prokazateln seznámit p i ukon ení svého lenství nového lena spole enství vlastník , na n jž bytovou jednotku p evádí, s touto skute ností, nebo tyto závazky p echázejí na nového lena v plné výši,
- o) v p ípad , že se lenem spole enství vlastník stane n kdo formou d dictví, p echázejí na n j automaticky závazky z stavitele v í spole enství v plné výši,
- p) len, který nep ebírá osobn , pop ípad nesouhlasí s posláním písemností e.mailem, nebo jiným bezplatným zp sobem, je povinen uhradit spole enství náklady na doru ení písemností v plné výši,
- q) len je povinen seznámit výbor spole enství vlastník s íslem ú tu, na který se má uskute nit bezhotovostní styk, pokud tento ú et má,
- r) len je povinen kdykoliv na požádání sd lit výboru informace, které výbor pot ebuje ke své práci,
- s) oznámit bez zbyte ného odkladu, nejpoz d ji do jednoho m síce od nabytí jednotky do vlastnictví, osob odpov dné za správu domu nabytí vlastnictví jednotky spolu se svou adresou a po tem osob, které budou mít v byt domácnost a

### I. III.

#### Zánik lenství ve spole enství

1. lenství ve spole enství zaniká:
  - a) p evodem nebo p echodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím lena spole enství – fyzické osoby,
  - c) zánikem lena spole enství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je len spole enství a
  - e) dalším zp sobem, pokud to stanoví ob anský zákoník.
2. Spole né lenství ve spole enství zaniká a m ní se na lenství dnem, kdy se zapíše zm na p edchozího spoluvlastnictví jednotky na výlu né vlastnictví jediného lena spole enství do katastru nemovitostí; tuto zm nu je povinen len spole enství neprodlen oznámit výboru spole enství.

## **ÁST PÁTÁ HOSPODA ENÍ SPOLE ENSTVÍ**

### **I. I.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpo tu**

1. Výbor sestavuje na každý kalendá ní rok rozpo et domu, který p edstavuje p ehled plánovaných náklad na správu, náklady na služby, údržbu, p ípadn investice a zdroje jejich krytí. Vlastníci jednotek jsou povinni v souladu s t mito stanovami a platnými právními p edpisy platit p ísp vky na správu a zálohy na služby.
2. Základním kritériem p i sestavování rozpo tu je zabezpe ení vyrovnaného hospoda ení domu v b žném roce a vytvo ení dostate n velké rezervy finan ních prost edk na opravy společ ných ástí domu a p ípadn investice v dom plánované v letech budoucích.

### **I. II.**

#### **Hospoda ení společ enství a zp sob nakládání s jeho majetkem**

1. Společ enství hospoda í s finan ními prost edky poskytovanými leny společ enství na úhradu náklad spojených se správou domu a pozemku, dále s finan ními prost edky poskytovanými leny společ enství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finan ními prost edky získanými v rámci innosti společ enství.
2. Uzav e-li společ enství podle t chto stanov smlouvu s t etí osobou - správcem, která bude zajiš ovat innosti správy, je povinno smluvn dojednat také povinnosti správce p edkládat orgán m společ enství ke schválení návrhy výše p ísp vk na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené leny společ enství, návrhy na rozú tování cen služeb a další návrhy, které podle ob anského zákoníku a podle t chto stanov schvalují p íslušné orgány společ enství. Ve smlouv m že společ enství pov ít správce též zajiš ováním inností uvedených v odstavci 1.
3. Společ enství m že nabývat majetek a hospoda it s ním pouze pro ú ely správy domu a pozemku. Výbor m že v t chto záležitostech inít právní jednání pouze na základ usnesení shromážd ní, pokud v usnesení shromážd ní není stanoveno jinak.
4. Společ enství je povinno uplat ovat a vymáhat pln ní povinností uložených len m společ enství k tomu p íslušným orgánem společ enství a pln ní závazk t etích osob v i společ enství. Za v asné pln ní t chto úkol odpovídá výbor.
5. lenové společ enství jsou z právních úkon týkajících se společ né v ci oprávn ní a povinni v pom ru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podíl na společ ných ástech domu.
6. Vlastníci jednotek ru í za závazky společ enství v pom ru, který odpovídá velikosti

spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

7. Nabude-li společnost v cí, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v platných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodářit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor, nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není uvedeno jinak.
8. V působnosti statutárního orgánu společnosti vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitě v cí nebo jiných inostech nezbytných pro správu domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu.

### **I. III.**

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

1. Písemky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů (např. zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plně spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domcích s byty, vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodáření s energií, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, a vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změnách některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů) platí členové v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společnosti na účet společnosti, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Písemky určené na odměnění osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní inosti se rozvrhnou na každou jednotku stejnoměrně.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skonění; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek z vyúčtování je splatný do 30 kalendářních dnů po nabytí právní moci vyúčtování.
4. Zprávu o použití stavu písemky na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodáření společnosti a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyžádaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

**ÁST ŠESTÁ**  
**ZRUŠENÍ A ZÁNÍK SPOLE ENSTVÍ**

1. Spole enství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v dom .
2. Spole enství lze zrušit také rozhodnutím vlastníků jednotek, pokud bylo založeno dobrovoln nebo pokud počet jednotek v dom klesl mén než na p t.
3. Při zrušení spole enství spoluvlastník se neprovádí likvidace.
4. Spole enství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v právních předpisech.

V Kladn dne 18. dubna 2015

Mgr. Ingeborg Nišpanská  
Předseda Spole enství vlastníků  
Moskevská 2996, 2997 a 2998  
Kladno