

# Úplné znění stanov Společenství vlastníků jednotek SVJOJO IČO: 267 60 771

se sídlem Jordana Jovkova 3260/19, Praha 4, PSČ 143 00  
schválených na zasedání shromáždění dne 5. 11. 2024

## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK SVJOJO I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Společenství vlastníků jednotek SVJOJO (dále jen Společenství) je právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným v první větě. Společenství vlastníků jednotek zajišťuje správu objektu, který je tvořen domem v ulici Jordana Jovkova č.p. 3260, 3261, 3262, 3263 v Praze 4, Modřanech, PSČ 143 00 (dále jen Dům) a pozemky p. č. 4400/20, 4400/21, 4400/22, 4400/23, 4400/507, 4400/508, 4400/509, 4400/510, 4400/511, 4400/512, 4400/513, 4400/514, (dále jen Pozemky nebo Pozemek) to vše na listu vlastnictví 592, vše v obci Praha, katastrální území Modřany.

1.1. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „Jednotky“). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě.

## II. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ, WWW STRÁNKY

- 2.1. Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek SVJOJO -----  
2.2. Sídlo Společenství: Praha 4, Jordana Jovkova 3260/19, PSČ 143 00  
2.3. WWW stránky společenství: [www.svjoho.cz](http://www.svjoho.cz)

## III. PŘEDMĚT ČINNOSTI

3.1. Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. -----

- 3.2. Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech členů Společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu. 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 Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Společné části Domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek v Domě společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání jeho Jednotky. Společné části Domu jsou definovány v prohlášení vlastníka Domu, popřípadě blíže označeny v nařízení vlády č. 366/2013, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. -----
- 3.3. Správou domu se rozumí zajišťování: -----
- 3.3.1 provozu, údržby, oprav Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly způsobilé k jejich řádnému užívání členy Společenství a k řádnému užívání Jednotek v Domě, -----
- 3.3.2 provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí Domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- 3.3.3 úklidu, údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí a prostor Domu, včetně havarijní údržby,
- 3.3.4 revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zabezpečení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, plynu, odvodů odpadních vod, vzduchotechniky, výtahu, výměňkových stanic, a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu, -----
- 3.3.5 údržby pozemku, -----
- 3.3.6 pojištění Domu,-----
- 3.3.7 uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník Jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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,-----
- 3.3.8 zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné 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, -----
- 3.3.9 stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a náklady spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu, popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány, vedení evidence těchto záloh, příspěvků a nákladů, které jsou těmito prostředky hrazeny, a jejich vyúčtování členům Společenství, -----
- 3.3.10 zřízení a následné vedení účtu Společenství u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství,-----
- 3.3.11 vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, a vedení přehledu nákladů a výnosů Domu v jednotlivých účetních obdobích, -----
- 3.3.12 vedení seznamu členů Společenství, -----
- 3.3.13 uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům Jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků Jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami, -----
- 3.3.14 činností spojených s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům Jednotek v Domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
- 3.3.15 výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek,-----
- 3.3.16 dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.-----
- 3.4. V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o: -----
- 3.4.1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,-----
- 3.4.2. dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním Jednotek (nejde o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo). Jedná se zejména o dodávky vody, odvodu odpadních vod, dodávky, energií, odvozu komunálního odpadu, signálu ze společné televizní antény apod.) -----
- 3.4.3. pojištění Domu, -----
- 3.4.4. nájmu společných částí domu, -----
- 3.4.5. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění

je provozovat, jako jsou výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.-----

- 3.5. v souvislosti se smlouvami uvedenými výše v tomto článku Společenství zajišťuje vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, a dále zajišťuje kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb. -----
- 3.6. V rámci svých činností Společenství dále zajišťuje zejména: -----
- 3.6.1 včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství, -----
- 3.6.2 řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky Jednotek, -----
- 3.6.3 plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

#### IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Orgány Společenství jsou: -----

1. shromáždění, -----
2. statutární orgán – výbor Společenství (dále jen „výbor“) -----
3. kontrolní komise Společenství (dál jen „kontrolní komise“)-----

4.1. SHROMÁŽDĚNÍ-----

- 4.1.1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tedy všichni vlastníci Jednotek v Domě. -----
- 4.1.2. Do výlučné působnosti shromáždění patří: -----
- 4.1.2.1 změna stanov,-----
- 4.1.2.2. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
- 4.1.2.3. schválení rozpočtu, 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,-----
- 4.1.2.4. schválení druhu a rozsahu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- 4.1.2.5. rozhodování: -----
- 4.1.2.5.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----



- 4.1.2.5.2. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšující náklady ve výši 250.000 Kč -----
- 4.1.2.6. udělování předchozího souhlasu: -----
- 4.1.2.6.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, pokud hodnota převyší 100.000 Kč, -----
- 4.1.2.6.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, pokud hodnota převyší částku 100.000 Kč, -----
- 4.1.2.6.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
- 4.1.2.6.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- 4.1.2.7. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, -----
- 4.1.2.8. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- 4.1.3. Shromáždění svolává statutární orgán nejméně jednou za rok. Statutární orgán také svolává shromáždění, pokud o to požádají vlastníci Jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak statutární orgán neučiní, mohou tito navrhovatelé svolat shromáždění sami na náklad Společenství. -----
- 4.1.4. Shromáždění se svolává nejméně 15 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která je vyvěšena na informační nástěnce Domu a na jeho webových stránkách a vložena do poštovních schránek všech Jednotek v Domě. Vložení pozvánky do schránky jednotky v domě lze nahradit jejím odesláním v elektronické podobě na mailovou adresu vlastníka jednotky, kterou vlastník jednotky nahlásí do seznamu vlastníků jednotek. V pozvánce musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojuje informace o tom, kde se může člen Společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání. Podklady pro jednání připravuje statutární orgán nebo jiný svolavatel. -----
- 4.1.5. Otázky, které nebyly na pořadu jednání shromáždění (tj. nebyly uvedené v pozvánce) lze projednat pouze tehdy, jsou-li na shromáždění přítomni všichni vlastníci Jednotek a pokud s projednáním všichni vlastníci Jednotek souhlasí. -----
- 4.1.6. Kdo shromáždění svolá, může ho odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se na shromáždění dostaví podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----



- 4.1.7. Jednání shromáždění zahajuje předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem zahajuje jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. Shromáždění volí řídicího shromáždění na návrh svolavatele shromáždění. Shromáždění rozhoduje veřejným hlasováním. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku. Členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky Jednotky, se považují za jedinou osobu a mají společný jeden hlas. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu. -----
- Člen se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, která musí být předložena Společenství před konáním shromáždění. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů. -----
- Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 4.1.8. Každý člen Společenství je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění. -----
- 4.1.9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů. Zápis dále musí obsahovat námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství. -----
- 4.1.10. Pokud není svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán bez zbytečného odkladu svolat náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají aspoň 40 % všech hlasů. -----
- 4.1.11. Stejně tak, pokud není svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). -----

Rozhodování mimo zasedání shromáždění lze použít i v jiných záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, přičemž návrh na takové hlasování může podat statutární orgán nebo kterýkoliv člen společenství po předchozím odsouhlasení statutárním orgánem společenství.

4.1.11.1. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno, -----
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky, -----
- c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

4.1.11.2. 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 právu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě. -----

4.1.11.3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisují písemné vyjádření (a tedy hlasují) buď všichni spoluvlastníci, resp. většinoví spoluvlastníci nebo zmocněný společný zástupce (zmocnění je třeba k hlasování doložit). K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----

4.1.11.4. Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení. -----

#### 4.2. STATUTÁRNÍ ORGÁN – VÝBOR -----

- 4.2.1. Výbor je výkonným i statutárním orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výbor připravuje podklady pro jednání Shromáždění, které výbor svolává nejméně jednou za rok. -----
- 4.2.2. Výbor je voleným orgánem, má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění. -----
- 4.2.3. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná. Členem výboru může být také právnická osoba, pokud zástupce právnické osoby splňuje podmínku uvedenou v předcházející větě, tj. je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávný a bezúhonný. Členem výboru nemůže být osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem výboru, kontrolní komise nebo jiného orgánu Společenství, vyjma shromáždění. Pro zástupce právnické osoby platí toto pravidlo obdobně. -----
- 4.2.4. Funkční období členů výboru činí 5 let; člen výboru může být zvolen opakovaně. Členství ve výboru začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, nebo zánikem jeho členství ve Společenství. -----
- 4.2.5. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná na své schůzi shromáždění a zvolí na jeho místo nového člena výboru, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení výboru. -----
- 4.2.6. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán shromážděním, pokud závažným způsobem nebo opakovaně poruší své povinnosti, nebo pokud je neomluveně nečinný po dobu nejméně 3 měsíců. Jeho funkce končí dnem, kdy byl z funkce odvolán. -----
- 4.2.7. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a jednoho místopředsedu. Za výbor jednají navenek a podepisují kteříkoli dva členové výboru. Veškeré úkony, které činí tito dva členové, musí být předem schváleny výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce. ---
- 4.2.8. Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby. Místopředseda svolává a řídí jednání výboru, pokud tak neučiní z jakýchkoliv důvodů předseda výboru. Na schůzích výboru jsou projednávány aktivity Společenství od minulé schůze, připomínky členů a schvalovány návrhy dalších úkonů Společenství. O termínech jednání informuje i kontrolní komisi, která se může jednání zúčastnit. -----





- 4.2.9. Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. -----
- 4.2.10. Z každého jednání výboru musí být pořízen zápis, který vyhotoví předseda výboru nebo jím pověřený člen do 30 dnů od konání výboru. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, případné námitky členů výboru proti usnesení výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování, prezenční listinu jako přílohu. -----
- 4.2.11. Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobí Společenství nebo jeho jednotlivým členům porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, resp. jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z něhož vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v příslušném zápise z jednání výboru. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, vyjma zmocnění jiného člena výboru, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval. -----
- 4.2.12. Členům výboru je poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním. -----
- 4.2.13. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:
- 4.2.13.1. zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech Správy Domu a Pozemku, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, -----
- 4.2.13.2. plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost, -----
- 4.2.13.3. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává ho, předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a účetní závěrku, zprávu o správě Domu a Pozemku a o dalších činnostech Společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu Domu a Pozemku, -----
- 4.2.13.4. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek, -----
- 4.2.13.5. odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
- 4.2.13.6. zřizuje a následně vede účet Společenství u banky a hospodaří se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství s péčí řádného hospodáře, ----
- 4.2.13.7. zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam členů Společenství, ----



- 4.2.13.8. stanovuje a sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh určených na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a výši zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku, -----
- 4.2.13.9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
- 4.2.13.10. kontroluje plnění povinností jednotlivými členy Společenství, -----
- 4.2.13.11. zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství, -----
- 4.2.13.12. vypracovává na jejich žádost výpisy či opisy z písemností, -----
- 4.2.13.13. rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, nepřevyšují-li náklady částku 250.000,- Kč. Výbor nesmí rozdělit předmět zakázky tak, aby tím došlo ke snížení předpokládané hodnoty pod finanční limity stanovené ve stanovách; 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, -----
- 4.2.13.14. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitého i movitého zajišťuje nahlížení do písemností Společenství jeho členy, majetku Společenství, nebo o jiném nakládání s nimi, pokud hodnota nepřevyší částku 100 000,- Kč. -----
- 4.2.14. Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:
- 4.2.14.1. v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy, -----
- 4.2.14.2. zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv se třetími stranami a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, k náhradě vzniklé škody, či k vymáhání jiného plnění třetích stran, -----
- 4.2.14.3. jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství, -----
- 4.2.14.4. plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku Společenství vlastníků jednotek. -----

#### 4.3. KONTROLNÍ KOMISE -----

- 4.3.1. Společenství vlastníků může zřídit kontrolní komisi. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, nezávislým na statutárním orgánu Společenství. Ze své činnosti odpovídá shromáždění Společenství. -----



- 4.3.2. Kontrolní komise má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění. Funkční období členů kontrolní komise činí 5 let, člen kontrolní komise může být zvolen opakovaně. Členství v kontrolní komisi začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, nebo zánikem jeho členství ve Společenství. Odstoupení musí člen kontrolní komise písemně oznámit kontrolní komisi. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná na své schůzi shromáždění a zvolí na jeho místo nového člena, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení kontrolní komisi.
- 4.3.3. Členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná. Členem kontrolní komise nemůže být osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem statutárního orgánu, kontrolní komise nebo jiného orgánu Společenství, vyjma shromáždění.
- 4.3.4. Členové kontrolní komise zvolí mezi sebou předsedu kontrolní komise, který zajišťuje svolání kontrolní komise a administrativu s činností kontrolní komise vzniklou. -----
- 4.3.5. Kontrolní komise provádí kontrolu činnosti statutárního orgánu. Za tímto účelem má právo nahlížet do všech evidencí, účetních dokladů, účetních knih, bankovních výpisů, pokladních dokladů a dalších dokumentů Společenství a z těchto si pořizovat kopie. Zástupce kontrolní komise má též právo se zúčastnit schůzí statutárního orgánu, o kterých musí být vždy předem vyrozuměna. Kontrolní komisi jsou poskytovány zápisy z jednání shromáždění a zasedání statutárního orgánu. Kontrolní komise je povinna při schůzi shromáždění předložit kontrolní zprávu za uplynulé období. -----
- 4.3.6. Kontrolní komise projednává stížnosti členů Společenství na činnost Společenství. -----
- 4.3.7. Kontrolní komisi je poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním. -----

## V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

5. 1. Členství ve společenství -----
- 5.1.1 Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace. -----
- 5.1.2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. -----



- 5.2. Členská práva a povinnosti -----
- 5.2.1. 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. -----
- 5.2.2. Člen společenství má právo zejména: -----
- 5.2.2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených, -----
- 5.2.2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
- 5.2.2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
- 5.2.2.4. volit a být volen do orgánů společenství, -----
- 5.2.2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- 5.2.2.6. 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,
- 5.2.2.7. 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, a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. -----
- 5.2.3. Člen společenství má povinnost zejména: -----
- 5.2.3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, -----
- 5.2.3.2. přispívat na správu domu a pozemku v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, nebylo-li v prohlášení vlastníka budovy nebo v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále též jen „prohlášení“ nebo „prohlášení vlastníka“) určeno jinak, hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, -----
- 5.2.3.3. 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 aj.), -----



- 5.2.3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčních od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně osob, kterým byt přenechal do užívání, -----
- 5.2.3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání bytu nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; stavební úpravy bytu ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a jen po předchozím oznámení této úpravy statutárnímu orgánu společenství; provádět stavební úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
- 5.2.3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený, -----
- 5.2.3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v bytě a odečet naměřených hodnot, -----
- 5.2.3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do bytu, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních bytů nebo společných částí, -----
- 5.2.3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně bydliště a kontaktních údajů (e-mail a mobilní telefon) a počtu osob, které s ním budou mít v bytě domácnost, případně kterým byt přenechal k užívání na dobu nikoli přechodnou, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, -----
- 5.2.3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a bydliště této osoby a kontaktních údajů (e-mail a mobilní telefon) včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu, to platí i pro změnu těchto údajů, -----
- 5.2.3.11. oznámit společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu, upravuje-li stavebně svůj byt, po předchozí výzvě umožní společenství přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, -----
- 5.2.3.12. vlastník jednotky předem oznámí společenství podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou. -----



Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. -----

- 5.2.4. Soud může nařídit prodej Jednotky toho člena Společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů Společenství. -----
- 5.2.5. Za hrubé a závažné porušení povinností člena Společenství je považováno chování člena, kdy je v prodlení s: -----
- 5.2.5.1. úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby, --
- 5.2.6.2. jakoukoliv Platbou, nebo i částí Platby, pokud doba prodlení s úhradou, byť jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců, -----
- 5.2.6.3. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení, a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou, byť jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky Jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků. -----
- 5.3. HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM -----
- 5.3.1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku. -----
- 5.3.2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám, pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek. -----
- 5.3.3. Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. -----
- 5.3.4. Společenství je oprávněno pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku, k čemuž mu tímto členové Společenství udělují svůj souhlas. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů



- Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku. -----
- 5.3.5. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku. -----
- 5.3.6. Jednotlivé náklady Společenství za služby spojené s užíváním jednotek jsou rozdělovány mezi členy Společenství v souladu s platnou právní normou a usnesením orgánů Společenství. -----
- 5.3.7. Náklady Společenství za služby související s provozem společných částí Domu a Pozemku (např. náklady kanceláře statutárního orgánu), výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Domu a Pozemku jsou rozdělovány mezi členy Společenství podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu. -----
- 5.3.8. Společenství může rozhodnout o pověření jiné osoby zajišťováním některých činností. -----
- 5.3.9. Členové Společenství jsou z právních úkonů týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni povinni poměru odpovídajícím velikosti jejich a v spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách Domu a Pozemku. -----
- 5.3.10. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti podílu na společných částech. -----

## **VI. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM**

- 6.1. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----
- 6.2. Smlouva se správcem musí obsahovat:
- 6.2.1. vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
- 6.2.2. povinnost správce předkládat statutárnímu orgánu a následně shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním Jednotek a nákladů na správu Domu a Pozemku a výše, návrhy na rozúčtování nákladů na služby a na správu Domu a pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství, -----



- 6.2.3. určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytnutými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- 6.2.4. povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud bude správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
- 6.2.5. povinnost správce předložit jednou ročně statutárnímu orgánu a následně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí Domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
- 6.2.6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat statutárnímu orgánu a následně shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti, -----
- 6.2.7. další náležitosti stanovené shromážděním nebo statutárním orgánem, -----
- 6.2.8. pravidla po nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu Společenství.-----
- 6.3. Výběr správce nebo jeho změnu schvaluje Shromáždění vlastníků jednotek. Smlouvu se správcem uzavírá statutární orgán Společenství. -----
- 6.4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 6.1 až 6.3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov. -----

## VII. ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU

- 7.1. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM JEDNOTEK -----
- 7.1.1. Člen Společenství je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami Společných částí Domu a Pozemku, ve výši stanovené shromážděním Společenství v souladu s těmito Stanovami a platnou právní normou. Stanovené platby jsou splatné vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za který se hradí, a to na účet Společenství, pokud statutární orgán nestanoví jinak. V případě prodlení člena Společenství s úhradou příspěvku je člen povinen uhradit Společenství úrok z prodlení v zákonné výši za každý započatý den prodlení a dále úhradu nákladů souvisejících s uplatněním pohledávky ve výši dle prováděcího předpisu k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. -----
- 7.1.2. Statutární orgán vypracovává jednou ročně po skončení účetního období zprávu o hospodaření a předkládá ji ke schválení shromáždění. Nevyčerpané zůstatky zálohové platby na provoz, údržbu a opravy společných částí domu se převádějí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak. -----







- 7.1.3. Statutární orgán nebo správce Domu jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Jednotky. Úhrada přeplatků či nedoplatků je splatná v termínu uvedeném ve vyúčtování. Vyúčtování se považuje za doručené okamžikem jeho vhození do poštovní schránky příslušné Jednotky v Domě. V případě prodlení člena Společenství s úhradou zálohy nebo ročního vyúčtování je člen povinen uhradit Společenství úrok z prodlení v zákonné výši za každý započatý den prodlení a dále úhradu nákladů souvisejících s uplatněním pohledávky ve výši dle prováděcího předpisu k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále v plné výši náklady právního zastoupení Společenství ve věci vymáhání jeho dlužných částek. -----
- 7.1.4. Došlé platby od členů Společenství se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány. -----

### VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak a nebyla – li písemnost členovi společenství předána osobně nebo doručena do jeho osobní datové schránky, kterou člen společenství nahlásí pro doručování či nebyla doručena na členem společenství ověřenou e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat jiným prokazatelným způsobem. -----
- 8.2. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. -----
- 8.3. Právní vztahy neupravené těmito Stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR.
- 8.4. Tato verze stanov byla schválena Shromážděním vlastníků konaným dne 5.11.2024 a plně nahrazuje dosavadní stanovy společenství. -----

Za výbor společenství:

  
Ing. Dušan Purr, CSc.  
předseda výboru

  
David Maruška  
místopředseda výboru