

# Zápis a usnesení

ze shromáždění Společenství vlastníků v domě Pod Lipami č.p. 2512, 2513, 2514 Praha 3  
dne 19. 10. 2023 v sušárně č. 2 v suterénu domu od 18 hodin

## Program:

1. Prezence, usnášeníschopnost, schválení programu

Shromáždění zahájeno v: 18,05 hod.

Přítomno 39 vlastníků se spoluvlastnickými podíly ve výši 72,3 %

Shromáždění je usnášení schopné

Předsedající: Ing. Ivona Teislerová

Zapisovatel: Ing. Jiří Pacák

S navrženými osobami všichni přítomní souhlasili

Host: Pavel Štika, firma Profirevit

2. Plán oprav na další období, určení priorit

- a) Zateplení domu + oprava balkonů. Pan Štika

Předsedající připomněla přítomným vlastníkům, že jejich SVJ je dlouholetým členem BD Žižkov jako právnická osoba. Členské SVJ platí o 15 % nižší poplatky za správu. Dle směrnice BD Žižkov je pro členská SVJ ze zisku BD založen fond, ze kterého mohou čerpat bezúročnou finanční výpomoc na rekonstrukci a modernizaci svého domu až do výše 1 000 000,- Kč s návratností 5 let.

Předsedající představila pana Štiku, jednatele firmy Profirevit. Pan Štika seznámil přítomné s možnostmi revitalizace objektu se státním příspěvkem. Existují 3 varianty zateplení. Státní příspěvek, (tzv. nová zelená úsporám) je od září 2023 novelizován. Státní příspěvek lze čerpat nově i zálohově, o zálohu se poté sníží výše úvěru. Na státní příspěvek mají nyní za určitých podmínek nárok i příjemci starobního důchodu a invalidní důchodu 3. stupně, pokud jsou vlastníky bytu. Přípravné práce na zateplení by trvaly přibližně rok. Firma zajišťuje veškerá jednání s příslušnými úřady, vyřizuje žádosti o povolení apod. K zateplení domu by došlo až v roce 2025.

Firma Profirevit nabízí kompletní přípravu za částku

Předběžný projekt nabízí za částku 96 679,- Kč včetně DPH.

Hlasováno až na konci shromáždění

- b) Porevizní oprava společných plynových rozvodů.

Revize plynových rozvodů proběhla v řádném termínu, bohužel po výměně plynoměrů v některých bytech. Při výměně plynoměrů došlo k rozpohybování plynových rozvodů a k následným únikům plynu i přes Pragotěs, kterým byl vnitřek rozvodů ošetřen v roce 2011. Zjištěné úniky již byly odstraněny. Další porevizní opravy bude provádět Plynservis Červenka. Zatím není určený termín oprav.

9 vlastníků neumožnilo revizi plynu. Pouze 2 vlastníci se předem omluvili. Termín náhradní revize je stanoven na 15. 11. 2023 v 17 hodin.

Náhradní revize se týká těchto vlastníků

2512/66 byt č. 7

2513/68 byt č. 2, 6, 12, 14, 15

2514/70 byt č. 2, 5, 15

Všichni vlastníci byli o tomto termínu informováni.

- c) Kontrola TUV na legionellu. Přítomnost bakterie ve vzorku vody byla v normě, ale blížila se k horní hranici. Limit je 100 KTJ/100 ml. V teplé vodě bylo naměřeno 87 KTJ ve 100 ml vzorku. Při konzultaci s vedoucím akreditované laboratoře PVK bylo doporučeno rozbor vody po roce opakovat pro jistotu.

Povinné revize v roce 2024:

Preventivně požární revize – leden

PENB – srpen (pokud by měl být dům zateplen, odložila by se aktualizace až po zateplení na rok 2025)

### 3. Zpráva o činnosti předsedkyně společenství

Zpráva byla vyvěšena na nástěnce + zaslána mailem.

Přítomní vzali zprávu předsedkyně SVJ na vědomí bez připomínek

### 4. Zpráva o činnosti revizora

Ing. Pacák informoval o spolupráci s předsedkyní SVJ a své kontrolní činnosti.

Nenalezl žádné chyby, vše probíhalo v souladu s platnými zákony.

Připomněl, že funkční období členů bývalého výboru skončilo v listopadu 2022. Bývalému předsedovi byla vyplacena funkcionářská odměna i za prosinec 2022 z důvodu předávání funkce.

Všichni přítomní dodatečně souhlasili s touto výplatou za prosinec 2022, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

Přítomní vzali zprávu revizora na vědomí bez připomínek.

### 5. Zpráva o činnosti správce

Zpráva byla vyvěšena na nástěnce a zaslána mailem. Obsahovala informace o SVJ v oblasti technické, ekonomické a účetní za období roku 2022.

Přítomní vzali zprávu na vědomí bez připomínek

### 6. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka (Výkaz, Rozvaha, Příloha) byla zaslána předem elektronicky a byla k dispozici i na nástěnkách. K předkládaným listinám nebyly připomínky a dotazy.

Hlasování o schválení účetní závěrky: všichni přítomní byli pro, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti

Předsedkyně SVJ vloží schválené dokumenty do Sbírký listin vedené u MS v Praze prostřednictvím datové schránky SVJ.

### 7. Přehled účtů SVJ a jejich stav k 19. 10. 2023

Účet u ČSOB

běžný účet, úrok 0,02 %: 653 640,39 Kč

spořicí účet, úrok 4 7 % platný do 1. 4. 2024: 1 851 516,01 Kč

BÚ bude převeden na bankovní produkt „družstevní konto“, důvodem ke změně jsou nižší měsíční poplatky pouze 50,- Kč.

Pan Buřič upozornil, že o převod účtu na družstevní konto se již 2x u ČSOB snažili. Pokud by skutečně byl účet převeden na družstevní konto, poznala by to předsedkyně SVJ podle výše poplatků, které jsou i při zasílání výpisů elektronicky vyšší než 50,- Kč. Je již domluvená schůzka s bankéřem ČSOB o změně účtu.

Účet u FIO banky

termínovaný účet s revolvingem, úrok 4,9 %, 6 m: 2 283 736,58 Kč

TÚ končí 2. 11. 2023 – nejvýhodnější možnost dalšího úročení pro SVJ bude konzultováno s paní Duškovou, členkou SVJ, která nabídla své zkušenosti jako finanční poradce.

Účet u CREDITAS

Termínovaný účet bez revolvingu, úrok 5,8 %, 6 m:

Vloženo 2 200 000,- Kč, měsíčně úrok cca 8500,- Kč,

Končí 22. 11. 2023 – Pokud nabídnou stejné nebo podobné podmínky, necháme peníze v této bance.  
+ aktuální neúročený zůstatek na BÚ v této bance ve výši 17 223,65 Kč bude převeden na BÚ u ČSOB.

Pro navrhovaný postup hlasovali všichni vlastníci.

Stav pokladny:

Ke dni 1. 1. 2023 stav 842,- Kč

Z banky vyzvednuta hotovost ve výši 15 000,- Kč na výplatu přeplatků z vyúčtování.

Někteří vlastníci si přáli uhradit nedoplatky z vyúčtování v hotovosti + přijaty platby za klíče od domu.

Ke dni 30. 6. 2023 stav 3 181,- Kč

Ke dni 19. 10. 2023: + 120,- Kč za prodej klíčů v 10/2023

Placeno mimo pokladnu v prvním pololetí: poštovné převodem z účtu 1 481,- Kč za zaslání nedoplatků z vyúčtování za rok 2022 poštou přes slevovou kartu BD Žižkov.

8. Úprava některých položek v předpisech záloh

a) Jedná se primárně o položku výtah, je to služba účtovaná podle počtu osob

**Ve stanovách je uvedeno Čl. X, C:**

**3 d) Provoz výtahu- náklady, vynaložené na provoz a kontrolní prohlídky výtahu budou rozúčtovány dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování. Shromáždění může rozhodnout o zohlednění poloh jednotlivých jednotek u kterých je předpoklad nižšího nebo prakticky žádného důvodu výtah užívat,**

Dle vyjádření předsedající je z hlediska rozúčtování položky výtah jen některým jednotkám je velmi chaotické. Navrhuje stanovit pevná pravidla: Bytové jednotky v přízemí výtah platit nebudou, v prvním patře bude každá jednotka platit výtah za jednu osobu. Jednotky ve vyšších patrech dle skutečného počtu osob. Pan Buřič nesouhlasil s návrhem předsedající a navrhl, aby přízemí výtah neplatilo a první patro platilo výtah podle počtu bydlících osob stejně jako jednotky v ostatních patrech s účinností od 1. 11. 2023.

Bylo hlasováno o návrhu pana Buřiče.

Všichni přítomní byli pro, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

*(V SVJ je ustálené pravidlo, že děti do věku 1 roku se do služeb nezahrnují)*

b) Hlášení změn v bytových jednotkách:

**Ve stanovách, stejný článek:**

**(6) U vlastníků, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.**

Předsedající informovala přítomné, že nedostává od vlastníků žádné informace o počtech bydlících v pronajatých bytech. Veškeré změny získává až od vlastníků sousedních bytů. Pan Ing. Pacák navrhl, aby se tento bod stanov důsledně dodržoval a vlastníků pronajímaných bytů, kteří nenahlásí sami počet bydlících, byly účtovány všechny služby za celý kalendářní rok dle nejvyššího zjištěného počtu osob s účinností od vyúčtování pro rok 2023.

Všichni přítomní byli pro, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

c) Z podnětu vlastníků navrhuje předsedající revizi smlouvy o pronájmu nebytové jednotky 2512/19 (Kadeřnictví), která byla uzavřena v roce 2004. Roční nájem je 19 roků stále ve výši 9 400,- Kč. Kadeřnictví má vlastní smlouvu na odvoz odpadu, společné kontejnery na komunální odpad nepoužívá. Po krátké diskusi bylo navrženo navýšení nájmu na 12 000,- Kč ročně s účinností od 1. 1. 2024. V tomto směru bude upravena smlouva.

Všichni přítomní byli pro, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

Pí Halberštátová upozornila na to, že platí daň z nemovitosti za celý nebytový prostor 2512/19. Předsedající slíbila, že se pokusí na FÚ Praha 3 zjistit podrobnosti k této dani. Paní Halberštátová nesdělila výši této daně, protože platí daň z nemovitosti za byt a za Kadeřnictví jednou částkou.

#### 9. Platební morálka a předávání předpisů záloh a vyúčtování

- a) Předsedající požádala přítomné, aby na účet SVJ, pokud neplatí formou SIPO, poukazovali skutečně předepsané částky. Každá odchylka od předpisu znamená práci navíc pro účtárnu, protože nepřesné platby se musejí párovat ručně. Pokud bude u některého vlastníka zjištěn větší výpadek v platbách, bude dluh vymáhán přes právníka, který spolupracuje s BD Žižkov.
- b) Způsob předávání nových předpisů záloh + vyúčtování s ohledem na skutečnost, že velká část bytů je pronajímána. Vzhledem k ceníku České pošty a zhoršení dostupnosti poboček bylo navrženo, že nové předpisy a vyúčtování budou zasílány vlastníkům na jejich mailovou adresu. Bude vyžadováno potvrzení mailu. Pokud nemají vlastníci mail, budou jim nové předpisy záloh a vyúčtování vhozeny do označených dopisních schránek v domě.  
Tímto bude předání považováno za průkazné.

Všichni přítomní s tímto postupem souhlasili, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

#### 10. Souhlas se zavedením optické sítě tel. operátorů (CETIN a VODAFONE)

Protihodnotou za umožnění vstupu do domu pro zavedení optických sítí bude jednorázový příspěvek do dlouhodobé zálohy (jedná se o příjem SVJ, bude danit SVJ, ne vlastníci)  
CETIN navrhuje přispět částkou 8 000,- Kč a využije stávající rozvody bývalého TELECOMU, které již jsou v domě.

VODAFONE navrhuje přispět částkou 9 000,- Kč a využije stejný vstup do domu jako bývalý TELECOM.

V suterénu domu bude rozvod v uzamykatelných skříních obdobně jako PODA, která již rozvod v domě má. Do jednotlivých pater povedou kabely společně s elektrickými rozvody dle dohody těchto firem s PRE. Pan Ing. Buřič doporučuje, aby se před vlastní realizací optických kabelů v domě vyžádala od obou firem projektová dokumentace, podle které budou práce postupovat. Po dobu prací v domě bude vyžadována kontrola, zda je vše dodržováno.

S návrhem pana Ing. Buřice všichni souhlasili a následně bylo hlasováno o zavedení optických sítí obou operátorů najednou. Všichni přítomní byli pro, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

#### 11. Diskuse, různé

- a) Předsedající navrhuje odměnu panu Zítkovi ve stejné výši jako v roce 2022 (4 000,- Kč) za práce v domě a v okolí domu, údržba zeleně, údržba prostor ve vlastnictví SVJ za domem apod. Paní Halberštátová následně navrhla odměnu zvýšit na 10 000,- Kč. Bylo hlasováno o návrhu paní Halberštátové.

Pro odměnu panu Zítkovi ve výši 10 000,- Kč za rok 2023 byli všichni přítomní, nikdo se nezdržel, nikdo nebyl proti.

- b) V souladu s platnou legislativou žádá předsedající o včasné dodání změn vlastníků, a to i v případech, kdy se jedná o převod v rodině a bývalý vlastník zůstává v bytě nadále bydlet a veškeré náklady si stále hradí sám.
- c) Při aktualizaci prezenční listiny pro shromáždění dle seznamu vlastníků uváděných katastrálním úřadem předsedající zjistila nesrovnalosti. Při převodu bytu v rodině darovací smlouvou je v 6! případech opomenut převod příslušného spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce 2512/19, která je uvedena na jiném LV. Vlastník bytu není totožný s vlastníkem spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce a neměl by mu být vyplácen výnos z pronájmu. V jednom případě došlo k převodu spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce na stát, za který jedná Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Stát je ochoten jednat o odprodeji spoluvlastnického podílu na této jednotce.

Byty bez spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce 2512/19:

2512/2, 2512/3, 2512/14

2513/6, 2513/8

2514/1

Předsedající žádá vlastníky těchto jednotek, aby si pokud možno zajistili převod spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce do svého vlastnictví. Všem vlastníkům doporučuje, aby při případném darování svého bytu v budoucnosti v tomto domě neopomenuli darovat i podíl na nebytové jednotce.

- d) Předsedající upozornila, že při kontrole objektu zaznamenala nepořádek okolo schránky. (Co ze schránky při jejím otevření „vypadne“, to se nechá ležet na zemi!) V rohožce jsou zašlapané nedopalky cigaret. K tomu se připojila paní Winklerová, která upozornila na zhoršující se podmínky k bydlení skutečných vlastníků v domě a znovu otevřela problematiku pronajímáných bytů. Byty jsou pronajímány osobám, které nerespektují žádná pravidla soužití v bytovém domě. V domě není dodržován noční klid. V bytech nad pronajímanými byty nelze větrat z důvodu kouření na balkónech ve spodních pronajímaných bytech. Nepřízpůsobivost těchto nájemců je obtížně řešitelná. Pan Ing. Pacák upozornil, že určitou pákou na vlastníky pronajímaných bytů je zvýšení poplatků za služby, pokud je zaznamenán v bytě vyšší počet osob, než je uváděn. Předsedající informovala o tom, že i rozhodnutí nejvyššího soudu jsou bohužel spíše nakloněna vlastníkům bytů než zájmům SVJ. V platné legislativě je uvedena možnost nuceného prodeje jednotky vlastníka za určitých okolností, ale dosud se s tím osobně nesetkala. Pan Ing. Svoboda se s takovým postupem vůči nepřízpůsobivému vlastníkovi setkal a přislíbil kontakt na SVJ, kde k tomu to kroku došlo. Předsedající informovala o tom, že je přihlášena na webinář k aktuálním rozhodnutím nejvyššího soudu se soudkyní nejvyššího soudu, která se zabývá ve své praxi bytovým právem. Pokud zjistí v této oblasti něco zajímavého pro SVJ, bude o tom informovat.
- e) Kontejnery na komunální odpad v ulici Pod Lipami. Na počet osob v 5 domech je historicky vypočítáno 6 kontejnerů. Každý dům momentálně platí 1,2 kontejneru. AVE je ochotno počet kontejnerů snížit na 5, ale podmínkou je součinnost všech zúčastněných SVJ. Toto SVJ má prostor pro svůj kontejner v ulici Buková. Zbývajících 4 SVJ musí požádat o souhlas s vybudováním kontejnerového stání TSK, se kterou je obtížné se dohodnout. Jednání byla pro zatím pozastavena. V okolí stanovišť na kontejnery je neustále nepořádek. Situace je neřešitelná.

**Příprava revitalizace objektu dle návrhu společnosti Profirevit sro**, se kterou seznámil přítomné pan Štika, obchodní ředitel a jednatel společnosti. Nabízená smluvní cena za prvotní studii objektu, kdy bude zjištěn stav objektu je 96 679,- Kč včetně DPH. Tato studie **nezavazuje** SVJ k další spolupráci s touto

společností. Pokud by se SVJ pro tuto společnost v budoucnu rozhodlo, vztahuje se na tuto nabídkovou smluvní cenu podíl ze státního příspěvku (NZÚ). Vzhledem k přípravám na revitalizaci domu (příprava projektu, výběrové řízení na zhotovitele a na banku, souhlas dotčených státních institucí) je předpoklad vlastního zateplení plánován na rok 2025.

Hlasování vlastníků o zahájení revitalizace objednááním prvotní studie objektu za nabízenou smluvní cenu 96 679,- Kč bez zálohových plateb.

Přítomno: 72,3 % vlastníků

Pro hlasovalo: 71,05 % vlastníků, tj. 98,27 % přítomných

Proti hlasoval: 1 vlastník s váhou hlasu 1,25 %, tj. 0,017 % přítomných

Nikdo se nezdržel hlasování.

Pan Ing. Buřič navrhl jako přípravu na revitalizaci domu navýšit již nyní tvorbu dlouhodobé zálohy. Přítomní se shodli po krátké diskusi na navýšení ze současných 20,-Kč/m<sup>2</sup> na 30,-/m<sup>2</sup> s účinností od 1. 11. 2023.

Hlasování k navýšení tvorby na 30,- Kč/m<sup>2</sup>

Přítomno: 64,98 % vlastníků

Pro hlasovalo: 63,74 % vlastníků, tj. 98,08 % přítomných

Nikdo nehlasoval proti

Zdržel se: 1 vlastník s váhou hlasu 1,25 %, tj. 0,019 % přítomných

Shromáždění ukončeno ve 20, 05 hod.

Zapsal: Ing. Jiří Pacák

# Stanovy společenství vlastníků

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ POD LIPAMI ČP. 2512, 2513, 2514, PRAHA 3**

(dále jen „Stanovy“)

## Čl. I

### Základní ustanovení

- (1) SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ POD LIPAMI ČP. 2512, 2513, 2514, PRAHA 3 (dále jen "Společenství") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č. p. 2512, 2513, 2514 (dále jen „Dům“) a pozemků parcel. čísla 2931/23, 2931/27 a 2931/297, dále jen „Pozemek“, vše katastrální území Žižkov, obec Praha. Při naplňování tohoto účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (2) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (3) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

## Čl. II

### Název a sídlo Společenství

- (1) Název: **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ POD LIPAMI ČP. 2512, 2513, 2514, PRAHA 3**
- (2) Sídlo: Praha 3, Pod Lipami 2512/66, PSČ 13000
- (3) Společenství je právnickou osobou s účelovou existencí založenou výhradně za účelem zajišťování správy nemovité věci – Domu a Pozemku uvedeného v čl. III. odst. 1.

## Čl. III.

### Činnost Společenství

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa nemovité věci, konkrétně společných částí Domu a Pozemku.
- (2) Společenství se může sdružit s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení. Nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.
- (3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- (4) Společenství je osobou odpovědnou za správu nemovité věci, tj. Domu a Pozemku uvedeného v čl. III. odst. 1.
- (5) Činnostmi správy nemovité věci z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - společných částí Domu;
    - technických zařízení Domu jako společných částí;
    - společných částí Domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení vlastníka (dále jen „Prohlášení vlastníka“) nebo těchto Stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny Prohlášením vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu;

- c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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.
- (6) Činnostmi správy nemovité věci z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemku z jiných právních předpisů;
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „Služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti Společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - d) vedení seznamu členů Společenství;
  - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto Stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
  - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v Domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v Domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství;
  - i) pojištění Domu a Pozemku v rozsahu schváleném Společenstvím.
- (7) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:
- a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (dále jen „Správcem“) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují od dodavatele přímo);
  - c) pojištění Domu;
  - d) dohod o výlučném užívání částí společných částí Domu a Pozemku některým z vlastníků;
  - e) pronajímání společných částí Domu a Pozemku fyzickým i právnickým osobám mimo okruh vlastníků;
  - f) pronajímání bytů nebo nebytových prostor, které jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek.
- (8) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou Domu a Pozemku, a to se souhlasem vlastníka jednotky.
- (9) Společenství může pověřit zajišťováním činností podle bodů 5-6 jinou osobu (Správce).

#### **Čl. IV**

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

##### **A. Základní ustanovení**

- (1) Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím bytové nebo nebytové jednotky v Domě, pro které je Společenství vlastníků založeno. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby. Členství vzniká:
- a) dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději ke dni vzniku Společenství;

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
- (2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve svém společném jmění. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Spoluvlastníci jednotky zmocní mezi sebou jednoho společného zástupce, který bude vykonávat veškerá jejich práva vůči osobě odpovědné za správu Domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě předsedovi Společenství. Pokud je vlastníkem jednotky právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, která bude vykonávat veškerá práva vůči osobě odpovědné za správu Domu a Pozemku.
- (3) Vlastník je povinen bez zbytečného prodlení, nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, informovat předsedu Společenství, že se stal vlastníkem jednotky, a oznámit své údaje, včetně počtu osob, které s ním budou jednotku užívat.
- (4) Vlastníka jednotky, jehož členství vznikne za trvání Společenství, zapiše předseda Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy mu vlastník jednotky prokazatelně oznámí nabytí vlastnictví k jednotce. V seznamu vlastníků jednotek musí být u každého vlastníka jednotky uvedeno jméno a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, (v případě právnické osoby její název, IČO a sídlo), též výše jeho spoluvlastnického podílu pro účely hlasování na shromáždění, korespondenční a emailová adresa, telefon, číslo bankovního účtu na zaslání přeplatek z vyúčtování.
- (5) Vlastník je povinen hlásit změnu kteréhokoli ze svých údajů nejpozději do jednoho (1) měsíce předsedovi Společenství.
- (6) V případě, že vlastník přenechá byt k užívání jiné osobě, je povinen bez zbytečného prodlení, nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy k této skutečnosti došlo, oznámit Společenství vlastníků jméno, adresu a další kontaktní údaje této osoby včetně počtu osob, které budou bytu užívat.
- (7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu Domu povinnost vypořádat zůstatek příspěvků na opravy, údržbu a rekonstrukce společných částí Domu (dlouhodobé zálohy) ke dni účinnosti převodu. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení osoby odpovědné za správu Domu, jaké dluhy související se správou Domu a Pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že žádné takové dluhy nejsou.
- (8) Za dluhy Společenství vlastníků ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

#### **B. Člen Společenství má právo:**

- a) libovolně nakládat se svým vlastnictvím v mezích právního řádu a jiné osoby z toho vyloučit;
- b) svobodně spravovat, vylučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt jakož i užívat společné části, a to takovým způsobem, aby tím jinému vlastníku jednotky neztížil výkon stejných práv. Toto právo neplatí pro zásahy do nosných konstrukcí Domu, které jsou společnými částmi a stavební zásah do nich je považován za změnu stavby a podléhá minimálně povinnosti oznámení místnímu stavebnímu úřadu. Toto právo rovněž neplatí pro zásahy do dalších společných částí Domu, zejména topných soustav, ventilačních a kanalizačních svodů, kominových těles a dalších vyjmenovaných v Prohlášení vlastníka. Zásahy podléhají písemnému souhlasu Předsedy Společenství, který může rozhodnout, že usnesení v této věci předá k rozhodnutí shromáždění;
- c) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito Stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
- d) účastnit se zasedání shromáždění vlastníků a svým hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
- e) volit a být volen do volených orgánů Společenství;
- f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- g) obdržet včas vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (Služby) a dalších vyúčtovaných poplatků, jakož i na vrácení případných přeplatek;
- h) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu Domu hospodaří a jak Dům nebo Pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; pravidla pro způsob nahlížení může Společenství určit směrnicí;

- i) žádat příslušný orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v Domě;
- j) žádat od Společenství náhradu škody způsobené Společenstvím při provádění údržby, opravách, úpravách, přestavbě či jiné změně, o nichž bylo řádně rozhodnuto, uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka bytu. Vlastník nemá nárok na náhradu v případech, kdy provedl ve své jednotce stavební úpravy, kterými se oproti kolaudovanému stavu možnost přístupu ke společným částem, vyžadujícím opravu nebo rekonstrukci zhoršila natolik, že bylo nutno část těchto nově vybudovaných úprav odstranit; to platí i v případech předepsané montáže, opravy nebo výměny zařízení, sloužících k rozúčtování nákladů.

**B. Člen Společenství vlastníků je povinen:**

- a) dodržovat tyto Stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a těmito Stanovami;
- b) řídit se pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí (dále jen „Domovní řád“), pokud byla tato pravidla shromážděním schválena a měl možnost se s nimi seznámit. Zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo Bytu, resp. jim přenechal byt do užívání;
- c) platit včas zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), příspěvky určené na odměňování předsedy Společenství, na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti včetně příspěvku na opravy, údržbu a investice do společných částí Domu ve výši stanovené souhrnným předpisem vystaveným správcem. Splatnost souhrnné částky v předpisu uvedené je do patnáctého (15) dne měsíce, kterého se platba týká;
- d) uhradit včas nedoplatek z jejich vyúčtování, nejpozději do čtyř (4) měsíců ode dne doručení vyúčtování;
- e) pokud upravuje stavebně svůj byt, umožnit na výzvu osoby odpovědné za správu Domu, přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části nebo se nemohou jinak dotknout práv ostatních vlastníků;
- f) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí Domu nebo Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto práce nebo jejich část prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu Domu. V případě, že provádí změnu stavby předat před zahájením prací osobě odpovědné za správu Domu schválenou projektovou dokumentaci;
- g) na základě předchozí výzvy minimálně pět (5) dní předem umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v jednotce;
- h) na základě předchozí výzvy minimálně pět (5) dní předem umožnit předepsané revize vybraných zařízení ve své jednotce. V případě revize rozvodu plynu umožnit kontrolu rozvodu až ke konečným spotřebičům;
- i) i bez předchozí výzvy umožnit vstup do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
- j) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství;
- k) odstranit na svůj náklad bez zbytečného prodlení závadu a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech Domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, a to jak v důsledku jejich vlastní činnosti, tak i v důsledku poruch a havárií některé ze součástí vybavení Domácnosti nebo částí jednotky, které jsou v jeho vlastnictví; to pro vlastníka platí i v případě, kdy svoji jednotku poskytl k užívání;
- l) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
- m) udržovat po celou dobu topného období v bytě nebo nebytovém prostoru minimální teplotu na předepsané výši nutné pro udržení tepelné stability objektu;
- n) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
- o) pro případ havarijních situací či jiných nezbytně nutných důvodů pro vstup do bytu při nepřítomnosti vlastníka sdělit vlastníkovi předsedovi Společenství a správci telefonní číslo a doručovací adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu. Tyto informace je člen Společenství povinen udržovat v aktuálním stavu. Nemá-li člen Společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou předseda Společenství; v tomto případě předá člen Společenství předsedovi Společenství

zapečetěné klíče od bytu. Předseda Společenství vstoupí do bytu jen v přítomnosti dalšího svědka a vlastníka bytu bude o této skutečnosti neprodleně informovat všemi dostupnými prostředky.

### **C. Blíží upřesnění**

Pro blíží upřesnění práv a povinností vlastníků mohou být vydány další směrnice nebo řady, které se okamžikem schválení shromážděním stávají nedílnou součástí Stanov. K schválení takové směrnice nebo řádu je nutné stejné kvórum jako k schválení stanov samých – viz Čl. VI., A, odst. (4).

### **D. Zánik členství**

Členství ve Společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
- b) úmrtím člena Společenství, tj. fyzické osoby;
- c) zánikem člena Společenství, tj. právnické osoby bez právního nástupnictví;
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství;
- e) dalšími způsoby, stanovenými Občanským zákoníkem.

## **Čl. V.**

### **Orgány společenství vlastníků a jejich působnost**

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- Shromáždění – nejvyšší orgán
- Předseda Společenství
- Revizor

## **Čl. VI.**

### **Shromáždění**

**A. Shromáždění** je nejvyšším orgánem Společenství.

- (1) Shromáždění tvoří všichni členové Společenství. Při rozhodování Společenství má člen počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Pokud je jednotka v podílovém vlastnictví vlastníků jednotek, k ní příslušejícímu hlasu o velikosti dílčího podílu spoluvlastníka se nepřihlíží.
- (2) Vlastník jednotky se účastní zasedání shromáždění osobně, v případě více spoluvlastníků nebo manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění prostřednictvím jediného zmocněnce z jejich středu na základě písemné plné moci, na které podpis zmocnitele(ů) nemusí být úředně ověřen. V případě, že zmocněncem je jeden ze spoluvlastníků, resp. jeden z manželů, může být plná moc nahrazena zmocněním dlouhodobějšího charakteru. Účast dalších spoluvlastníků, resp. druhého z manželů na shromáždění není vyloučena, nemají však právo hlasovat. Vlastník může zmocnit jiného z vlastníků zastupováním na shromáždění, nelze však u jednoho z vlastníků kumulovat více plných mocí. V opodstatněných případech, např. u cizinců nebo osob dlouhodobě pobývajících v zahraničí může o přípustnosti zastupování vlastníka(ů) třetí osobou na žádost vlastníka nebo jeho zmocněnce rozhodnout shromáždění prostou většinou hlasů přítomných vlastníků.
- (3) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas prosté většiny hlasů přítomných vlastníků, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Při hlasování (s výjimkou případů uvedených v bodech (5) a (6)) je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech Domu. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto hlasování opět rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.
- (4) Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků se vyžaduje k přijetí usnesení o:
  - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky odlišnému od zákonného ustanovení
  - změně stanov;
  - změně Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
  - o žádosti vlastníka o povolení zásahů do společných částí Domu, zejména umístování jakýchkoli konstrukcí do nebo na fasádu nebo střechu Domu, zásahům do otopné soustavy (např. výměnou radiátorů);
  - o žádosti vlastníka o povolení zásahů, kterými se snadno rozlišitelně mění vnější vzhled Domu nebo jeho vnitřních společných částí, zejména k změně konstrukčního provedení nebo barevných odstínů oken, vchodových dveří do bytů, garážových vrat a dalších;

- přijetí usnesení, jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí Domu, jimiž se zvyšuje hodnota společných částí Domu;
- souhlasu s dočasným výhradním užíváním části společných částí Domu nebo Pozemku některým z vlastníků včetně stanovení výše mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice (fondu oprav);
- vrácení nevyčerpaného zůstatku dlouhodobé zálohy na údržbu, opravy a investice (fondu oprav) jednotlivým vlastníkům;
- uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, pokud Společenství zřizuje zástavní právo k zajištění pohledávky Společenství z úvěru v rámci působnosti správy Domu a Pozemku;
- k přijetí usnesení, zda a v jaké výši uplatňovat pokuty za nesplnění vzájemných povinností mezi vlastníky a Společenstvím.

(5) Souhlas nadpoloviční většiny ze všech vlastníků se vyžaduje:

- ke zvolení předsedy Společenství;
- k přijetí usnesení o tom, zda se má Společenství stát členem právnické osoby sdružující Společenství nebo jinak působící v oblasti bydlení.

(6) Souhlas všech vlastníků je zapotřebí:

- k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby;
- k přijetí usnesení o změně stavby;
- pokud se usnesením mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na opravy, údržbu a investice do společných částí Domu a Pozemku (fondu oprav) jinak než podle podílů na společných částech.

#### **B. Do působnosti shromáždění náleží:**

- a) změna Stanov včetně směrnic, ke kterým se Stanovy odvolávají;
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- e) schválení druhu Služeb a výše záloh na jejich úhradu, jako i způsobu rozúčtování nákladů na Služby na jednotky;
- f) rozhodování o:
  - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - změně účelu užívání Domu nebo bytu;
  - změně podlahové plochy bytu;
  - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - změně podílu na společných částech;
  - určení společné části sloužící k výlučnému užívání některého z vlastníků nebo jeho změně;
  - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou směrnicí, schválenou shromážděním vlastníků nebo zákonným ustanovením;
- g) udělování předchozího souhlasu k:
  - žádosti vlastníka o povolení zásahů do společných částí Domu, a to jak stavebních, tak i takových, kterými se snadno rozlišitelně mění vnější vzhled Domu nebo jeho vnitřních společných částí;
  - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
  - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi;
  - uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, pokud Společenství zřizuje zástavní právo k zajištění pohledávky Společenství z úvěru v rámci působnosti správy Domu a Pozemku;
- h) souhlas s určením osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku včetně ceny; jakož i rozhodnutí o změně některého z těchto parametrů;
- i) rozhodování o použití zisku z hospodaření Společenství;
- j) schvalování rozpočtu Společenství;
- k) rozhodování o tom, zda a v jaké výši uplatňovat pokuty za nesplnění vzájemných povinností mezi vlastníky a Společenstvím;

- l) rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**C. Shromáždění svolává** k jeho zasedání předseda Společenství nejméně jedenkrát do roka.

- (1) Pozvánka na shromáždění musí být nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání zaslána všem vlastníkům jednotek písemně na členem naposled sdělenou doručovací adresu nebo e-mailovou adresu a zveřejněna na vývěsce v Domě. Pokud má člen doručovací adresu v Domě a poštovní schránka je řádně označena jeho jménem, považuje se za zaslání komisionelní vložení pozvánky do této schránky.
- (2) Pozvánka musí obsahovat místo, čas a program zasedání. Místo a čas musí být zvoleny tak, aby co nejméně omezovaly možnosti vlastníků jednotek se zasedání účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (3) Předseda Společenství svolá shromáždění také z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Neučiní-li tak, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.

**D. Průběh a usnesení shromáždění**

- (1) Zasedání shromáždění zahajuje a řídí předseda Společenství nebo svolavatel.
- (2) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství oprávněných o ní hlasovat. Pokud je shromáždění svoláno z podnětu vlastníků, může být pořad jeho zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, námítky či nesouhlas účastníků, pokud bylo požádáno o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, listina přítomných a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (4) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, případně shromážděním určený ověřovatel zápisu. Zápisy včetně písemných podkladů ze zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy Společenství.

**E. Rozhodnutí mimo zasedání (per rollam)**

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se v některém z bodů programu, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout přímo na místě, resp. v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o některých záležitostech uvedených v programu jednání shromáždění mimo zasedání. V důležitých záležitostech, které nesnesou odkladu, může předseda Společenství vypsát písemné hlasování i na základě vlastního rozhodnutí.
- (2) Předseda Společenství zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství, případně na mailovou adresu člena Společenství, pokud ji uvedl. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky nesmí být kratší než patnáct (15) dnů od doručení návrhu členu Společenství. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky ve formě „souhlasím/nesouhlasím/zdržuji se vyjádření“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. Nevyjádří-li se vlastník ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí. Většina hlasů potřebných k přijetí se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků.
- (3) Předseda Společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- (4) Usnesení, rozhodnuté formou hlasování mimo shromáždění je přijato, pokud s ním souhlasila většina hlasů všech vlastníků jednotek, nepožadují-li Stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů.

**F. Soudní ochrana**

- (1) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění Společenství, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (2) Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se Stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.
- (3) Na usnesení shromáždění, které se přiči dobrým mravům, nebo mění Stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout.

#### **F. Náhradní shromáždění**

- (1) Není-li shromáždění usnášeníschopné, může předseda Společenství, nebo ten, kdo původní zasedání shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti (15) dnů od předchozího zasedání náhradní shromáždění. Z příslušné pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti (6) týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno.
- (2) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- (3) Na náhradním shromáždění může být rozhodováno pouze o záležitostech zařazených pořad předchozího (řádného) shromáždění. Jinou záležitost lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství

### **Čl. VII**

#### **Předseda Společenství**

**A. Předseda Společenství** je voleným statutárním a výkonným orgánem Společenství.

- (1) Předsedu Společenství volí shromáždění na dobu 5 (pěti) let. Předsedou Společenství může být fyzická i právnická osoba; ta musí určit konkrétní fyzickou osobu, která ji při výkonu funkce zastupuje.
- (2) Předsedou Společenství může být pouze osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.
- (3) Předseda Společenství může svoji funkci vykonávat jen osobně.
- (4) Předseda Společenství může být volen opětovně.
- (5) Každý, kdo přijme volenou funkci se zavazuje vykonávat ji s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- (6) Předsedovi Společenství může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
- (7) Předseda Společenství může být usnesením shromáždění ze své funkce odvolán.
- (8) Předseda Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit Společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na svém jednání projednálo a akceptovalo, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Odpovědnost předsedy Společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Občanský zákoník").
- (10) V případě ukončení funkce je předseda Společenství povinen předat nastupujícímu předsedovi Společenství, který byl zvolen, svěřené věci a veškeré podklady, které při výkonu funkce shromáždil a informovat ho o všem, co nesnese odkladu.
- (11) Předseda Společenství se jako statutární orgán Společenství řídí zejména:

- a) v souladu s Občanským zákoníkem, těmito Stanovami a usneseními shromáždění zastupuje Společenství navenek ve věcech správy, zejména též uzavírá smlouvy;
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek Služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- c) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství;
- d) pravidelně informuje o své činnosti Revizora;
- e) plní povinnosti ve vztahu k veřejnému rejstříku.

(12) Za společenství vlastníků se předseda Společenství podepisuje tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

(13) Předseda Společenství může v odůvodněných případech udělit plnou moc ke konkrétnímu jednání jiné osobě s uvedením rozsahu zástupního oprávnění. Je-li se pro právní jednání zvláštní forma, musí být plná moc udělena v téže formě.

## **B. Rozhodování předsedy Společenství**

- (1) Na rozhodnutí, které se přičítá dobrým mravům se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, která spadá do kompetence shromáždění.
- (2) Předseda Společenství je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. Mimoto je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci v rozsahu stanoveném směrnicí o financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí.

## **C. Působnost předsedy Společenství**

Do působnosti předsedy Společenství náleží zejména:

- a) zajišťování veškerých záležitostí Společenství vlastníků ve věcech správy Domu a Pozemku, které ze zákona nebo dle těchto Stanov nepatří do působnosti shromáždění nebo si je shromáždění ke svému rozhodování nevyhradí, tj. zejména zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, pokud nejde o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatelů sami;
- b) vede seznam členů Společenství a osob, kterým člen Společenství přenechal byt k užívání, včetně kontaktů;
- c) plnění usnesení shromáždění, kterému odpovídá za svou činnost;
- d) vedení účetnictví, sestavování účetních závěrek;
- e) příprava podkladů pro zasedání shromáždění, svolávání zasedání shromáždění, předkládání zprávy o hospodaření Společenství, zprávy 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 údržbu, opravy a investic;
- f) řádné vedení a archivace veškerých písemností Společenství včetně evidence údajů povinně sdělovaných vlastníky jednotek, pokud je to vhodné může být část této dokumentace vedena elektronicky;
- g) kontrola placení záloh na úhradu za služby a dalších příspěvků dle usnesení shromáždění, včetně vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, vymáhání nedoplatků, včetně inicializace žalob za dlužníky;
- h) zajišťování plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství;
- i) plnění povinností podle zákona o zvláštních řízeních soudních ve vztahu k rejstříkovému soudu;
- j) sdělování jmen a adres bydliště kteréhokoliv vlastníka jednotky či nájemce v Domě jinému vlastníkovi jednotky, na jeho písemnou žádost.

## **Čl. VIII. Revizor**

- (1) Kontrolním orgánem Společenství je Revizor. Revizor dohlíží na činnost Společenství, aby byly jeho záležitosti řádně vedeny.
- (2) Revizorem může být pouze člen Společenství.
- (3) Revizor je volen a odvoláván shromážděním.

- (4) Funkční období Revizora je pět (5) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce Revizora končí odstoupením z funkce či odvoláním z funkce.
- (5) Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit Společenství. Jeho funkce zaniká nejpozději uplynutím dvou (2) měsíců od doručení tohoto oznámení Společenství.
- (6) Revizor nemůže být v příbuzenském poměru s předsedou Společenství.
- (7) Revizor v rámci své působnosti:
  - a) kontroluje, zda předseda Společenství vyvíjí činnost v souladu s Občanským zákoníkem a se Stanovami; je oprávněn nahlížet do účetních dokladů a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od předsedy Společenství potřebné informace pro svoji kontrolní činnost;
  - b) vyjadřuje se ke zprávě předsedy Společenství o činnosti a o hospodaření Společenství a o účetní uzávěrce, která je určena k projednání a schválení shromážděním;
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích kontrolní činnosti;
  - d) upozorňuje předsedu Společenství na případně zjištěné nedostatky a učiní návrh na jejich odstranění;
  - e) projednává stížnosti spoluvlastníků na činnost Společenství nebo jeho orgánů;
  - f) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
  - g) odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech Společenství.

#### **Čl. IX,**

#### **Pravidla pro správu Domu a Pozemku a užívání společných částí**

- (1) Osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku je výlučně společenství vlastníků. Správa Domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) Správu Domu a Pozemku zajišťuje společenství vlastníků vlastními silami a rozhodnutími. K zajišťování některých z těchto činností je oprávněno uzavřít smlouvu s třetí osobou při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními shromáždění.
- (3) Při zajišťování správy Domu a Pozemku jedná za Společenství předseda Společenství, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem, těmito Stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění Společenství nebo jinému orgánu Společenství. Rozsah kompetencí předsedy Společenství v oblasti financování správních činností může Společenství upravit zvláštní směrnici.
- (4) Společné části Domu společné všem vlastníkům jednotek, mohou užívat všichni vlastníci jednotek včetně osob, které s vlastníkem společně jednotku užívají, a to způsobem, aby tím jinému vlastníku jednotky neztížili výkon stejných práv, nerušili klid v Domě, a aby neohrozili, nezměnili nebo nepoškodili společné části. V případě, kdy vlastník jednotku poskytl k užívání, může smlouvou právo těchto osob k užívání některých společných částí omezit; o této skutečnosti informuje společenství vlastníků.
- (5) Společenství vlastníků má právo žádat od osob, které způsobily škodu na společných částech, úhradu vzniklé škody nebo nákladů spojených s opravou či uvedením do původního stavu. Ručitelem za náhradu či nápravu škod je vždy vlastník jednotky, a to i pokud ji způsobily osoby, které s ním jednotku společně užívají, osoby, kterým umožnil vstup do společných částí Domu v souvislosti s jakoukoli činností, kterou si s nimi sjednal a rovněž osoby, kterým poskytl jednotku k užívání včetně osob, které s nimi společně jednotku užívají včetně třetích osob, kterým tyto osoby umožnily vstup do společných částí Domu v souvislosti s jakoukoli činností, kterou si s nimi sjednaly.
- (6) Společné části Domu a Pozemku, sloužící k výlučnému užívání pouze některých vlastníků (např. balkony přiléhající k bytu, sklepy nebo sklepní kóje apod.) jakož i ty, které k výlučnému užívání Společenství svým usnesením některým vlastníkům vyhradilo (nevyužívané prádelny, části Pozemku

k parkování apod.) jsou oprávněni užívat pouze tito vlastníci, kteří jsou současně povinni umožnit jejich opravy a údržbu.

- (7) Podrobněji může společenství pravidla pro užívání společných částí upřesnit ve zvláštní směrnici, nebo v Domovním řádu.

## **Čl. X.**

### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, pro příspěvky na správu Domu a zálohy na úhradu cen služeb a způsob jejich rozdělení mezi jednotlivé vlastníky jakož i způsob jejich rozúčtování**

#### **A. Pravidla pro hospodaření s dlouhodobou zálohou na údržbu, opravy a technické zhodnocení společných částí Domu (fondem oprav)**

- (1) Společenství sestavuje a schvaluje rozpočet s výhledem na nejméně tři následující účetní období.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je:
- vyrovnanost rozpočtu z hlediska vkládaných a čerpaných finančních prostředků;
  - udržení dostatečně velké rezervy finančních prostředků na krytí mimořádných předpokladatelných nákladů.
- (3) V rozpočtu by měly být stanoveny zejména:
- výchozí zůstatek k počátku prvního dne roku;
  - předepsaná roční tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství;
  - náklady na předepsanou pravidelnou údržbu, opravy, revize a prohlídky společných částí;
  - náklady na obměny měřících zařízení;
  - předpoklad čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí Domu;
  - splátky poskytnutých úvěrů a půjček na opravy a technické zhodnocení včetně sjednaných úroků.
- (4) Příspěvky vlastníků jednotek na údržbu, opravy a investice společných částí Domu a Pozemku se určují dle velikosti podílu na společných částech. Je-li některá ze společných částí přístupná jen některému vlastníku jednotky jedná se o výlučné užívání; výše příspěvku se stanoví se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky udržovat a opravovat tuto část na vlastní náklad. Pokud Společenství rozhodne o tom, že umožní některým z vlastníků dočasné výlučné užívání některé ze společných částí nebo její části, může je smluvně zavázat k dalšímu příspěvku.
- (5) Příspěvek na opravy, údržbu a investice (tzv. fond oprav) má charakter dlouhodobé zálohy, ročně se nevyúčtovává; v rámci ročního vyúčtování předseda Společenství pouze vykáže jeho roční tvorbu z příspěvků a položkový výkaz čerpání. Nevyčerpané zůstatky se nevracejí a přecházejí do dalšího účetního období. V případě nedostatku finančních prostředků pro potřeby plánovaných nákladů může shromáždění vlastníků rozhodnout o mimořádném příspěvku. Na základě rozhodnutí Společenství mohou být nevyčerpané zůstatky nebo jejich část vráceny všem vlastníkům ve stejném poměru v jakém byly předepisovány, přičemž se započtou i případné pohledávky a závazky za členem zejména z titulu neplacení měsíčních záloh a poplatků v předepsané výši nebo nestandardního čerpání.
- (6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí Domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- (7) Rozpočet se jednou ročně aktualizuje na shromáždění vlastníků. Návrh aktualizace předkládá předseda Společenství, přičemž bere v úvahu návrhy členů Společenství.

#### **B. Pravidla pro hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku**

- (1) Příspěvky jsou zúčtovatelnou krátkodobou zálohou.
- (2) Zálohové příspěvky jsou zejména určeny pro pokrytí nákladů:

- určených k odměňování osoby zajišťující správu, vedení bankovních účtů, rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, kanceláře Společenství, spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy a podobné;
- na odměňování správce, vykonávajícího smluvně některé činnosti související se správou;
- na pojištění společných částí;
- související se správou, zejména na drobné běžné i havarijní opravy, pořízení zámkových vložek a souvisejících klíčů, žárovek pro osvětlení společných částí Domu, dohod o provedení práce apod.

- (3) Výši záloh na pokrytí jednotlivých položek předpokládaných nákladů stanovuje předseda Společenství na základě nákladů minulých období s přihlédnutím k Společenstvím schválenému způsobu jejich rozúčtování a k známým nebo očekávaným změnám cen.
- (4) Pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak, provede se rozúčtování skutečných nákladů mezi jednotlivé vlastníky po skončení účtovacího období podle následujících kritérií:
- příspěvky určené k odměňování osoby zajišťující správu Domu a Pozemku, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti se rozúčtují mezi všechny vlastníky jednotek v Domě stejným dílem. Stejným způsobem se rozúčtují i příspěvky na externí dodávky výkonů osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku;
  - náklady na pojištění společných částí Domu budou rozúčtovány dle výše spoluvlastnických podílů;
  - ostatní náklady Společenství se rozúčtují podle rozhodnutí shromáždění. Pro krytí těchto nákladů může shromáždění rozhodnout i tak, že budou tvořeny a čerpány formou účelové dlouhodobé zálohy – pak platí úměrně pravidla uvedená v části pro hospodaření s dlouhodobou zálohou na údržbu, opravy a technické zhodnocení společných částí Domu.

### **C. Pravidla pro hospodaření s dodávkami, které jsou vlastníkům poskytovány prostřednictvím Společenství (Službami)**

- (1) Službami se rozumí:
- společné dodávky studené vody – vodné a stočné;
  - elektrická energie pro provoz a osvětlení společných prostor;
  - úklid společných prostor;
  - provoz výtahů;
  - odvoz komunálního odpadu;
  - prohlídky a čištění komínů;
  - dodávky tepla k vytápění;
  - dodávky teplé užitkové vody;
  - umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu.
- (2) Výši záloh na pokrytí jednotlivých položek předpokládaných nákladů stanovuje předseda Společenství na základě nákladů minulých období s přihlédnutím k Společenstvím schválenému způsobu jejich rozúčtování a k známým nebo očekávaným změnám cen.
- (3) Pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak, platí pro rozúčtování nákladů Společenství mezi jednotlivé vlastníky následující kritéria:
- Vodné a stočné – náklady na vodné a stočné budou rozúčtovány poměrně dle náměrů jednotlivých bytových vodoměrů. V případě vzniku rozdílu mezi fakturací od dodavatele média a součtem náměrů jednotlivých bytových měřidel, vyššího než 15 %, přijme Společenství opatření k zjištění a odstranění důvodu tohoto rozdílu,
  - Elektrická energie pro provoz a osvětlení společných prostor – náklady vynaložené na elektrickou energii užitou ve společných prostorách budou rozúčtovány dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,
  - Úklid společných prostor – náklady vynaložené na úklid společných prostor budou rozúčtovány dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,
  - Provoz výtahu – náklady, vynaložené na provoz a kontrolní prohlídky výtahu budou rozúčtovány dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování. Shromáždění může rozhodnout o zohlednění poloh jednotlivých jednotek u kterých je předpoklad nižšího nebo prakticky žádného důvodu výtahu užívat,
  - Odvoz komunálního odpadu – náklady spojené s odvozem komunálního odpadu a další související náklady budou rozúčtovány dle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,

- f) Dodávky tepla k vytápění a k ohřevu centralizovaně poskytované teplé vody - náklady se rozúčtují podle právních předpisů, kterými se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele,
- g) Prohlídky a čištění komínů – náklady se rozdělí podle počtu využívaných vyústění do komínů.

- (4) Vyúčtování předepsaných záloh na jednotlivá plnění, poskytovaná s užíváním a vlastnictvím jednotky a příspěvků na správu Domu a Pozemku se zpracovává vždy po skončení celého účetního období, kterým je kalendářní rok; to platí i v případech, kdy v průběhu roku dojde k změně vlastnictví k jednotce.
- (5) Počet osob rozhodných pro vyúčtování se stanovuje jako součet počtů osob, které spolu s vlastníkem užívaly byt v jednotlivých měsících roku (osobo-měsících). Nejnižší možný počet osob rozhodných pro vyúčtování je pro kterýkoli měsíc stanoven na jednu (1). Do počtu osob bez výjimky patří veškeré osoby užívající předmětnou jednotku, a to počínaje počátkem měsíce následujícího po jejich narození, resp. úmrtí. Za osobu rozhodnou pro vyúčtování lze dále v případech hodných zřetele považovat všechny další osoby, u kterých lze mít za to, že žily v jednotce po dobu delší než dva (2) měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- (6) U vlastníků, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
- (7) Pokud dojde v průběhu zúčtovacího období ke změně vlastníka jednotky budou náklady na měřené služby rozděleny dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být podepsán bývalým i novým vlastníkem. Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran včas dodán, nemá Společenství povinnost vyúčtování rozdělovat mezi převodce a nabyvatele.

#### **D. Placení stanovených poplatků a záloh, sankce za pozdní platby**

- (1) Vlastník platí měsíčně úhrady součtu částek, stanovených podle Čl. X., odstavců A. – C. na základě předpisu plateb, který mu byl prokazatelně doručen nejpozději k poslednímu dni měsíce předcházejícího dni účinnosti předpisu. Uvedená celková částka je splatná v plné výši uvedené na předpisu a nelze ji jakkoli rozdělovat do více plateb. Člen však není povinen respektovat zpětnou účinnost, pokud mu byl předpis předložen tak, že datum účinnosti předchází datum doručení předpisu.
- (2) Splatnost částky, stanovené předpisem podle bodu (1) tohoto odstavce, je do patnáctého (15.) dne měsíce pro který je částka stanovena.
- (3) Předpis plateb je platný až do data, kdy začíná účinnost nového vlastníkově doručeného předpisu.
- (4) Předseda Společenství má právo měnit předpis plateb zejména z důvodů změny cen dodávek a služeb, na základě vzniku vyšších diferencí mezi přeplatky a nedoplatky zjištěnými při vyúčtování, příp. z jiných důvodů. S výjimkou mimořádných situací lze předpis plateb měnit maximálně jedenkrát ročně.
- (5) Člen Společenství se stává dlužníkem, pokud nejpozději do pátého (5.) dne po splatnosti předepsané platby neuhradí souhrnnou platbu předepsaných záloh a poplatků v předepsané výši (Čl. X., C, odst. (4)) nebo do konce srpna neuhradí v plné výši nedoplatek z vyúčtování (Čl. X., B, odst. (9)).
- (6) Za pozdní platbu částky, stanovené předpisem, je člen Společenství povinen uhradit navíc úrok z prodlení ve výši stanovené zákonem. Umožní-li zvláštní zákon za dluhy z titulu pozdních úhrad vyžadovat poplatek z prodlení, je člen Společenství, který dluží předepsanou platbu, povinen zaplatit rovněž zákonem stanovený (pokud tyto Stanovy nestanoví nižší) poplatek z prodlení. Člen může z vážných důvodů požádat shromáždění o prominutí těchto sankčních plateb.

#### **E. Vyúčtování příspěvků na správu Domu a Pozemku a záloh na Služby, reklamace**

- (1) Vyúčtování příspěvků na správu Domu a Pozemku i záloh na Služby provádí předseda Společenství vlastníků nejpozději do čtyř (4) kalendářních měsíců po uplynutí kalendářního roku, za který je vyúčtování prováděno. Součástí vyúčtování jsou i zápočty veškerých nedoplateků předepsaných plateb za celé účetní období, náklady, spojené s jejich upomínáním, jakož i sankce s pozdním placením související.

- (2) Prokazatelné předání vyúčtování podle ČL. X, E, odst. (1) musí předseda Společenství zajistit do posledního dne čtvrtého (4.) kalendářního měsíce. Distribuce vyúčtování bude prováděna následujícím některým z následujících způsobů:
- a) osobním předáním proti podpisu a datu převzetí na souborné listině,
  - b) komisionelním vložení do poštovních schránek těm vlastníkům, kteří uvedli jako doručovací adresu Dům, ve kterém se jednotka nachází a pokud je schránka zřetelně označena jménem vlastníka. O vložení musí být proveden zápis, který bude obsahovat zejména jména osob, do jejichž schránek bylo vyúčtování vloženo, datum vložení, jména členů komise a jejich podpisy,
  - c) doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence na doručovací adresu evidovanou v seznamu vlastníků předsedou Společenství vlastníků. V tomto případě se má zato, že zásilka byla doručena třetího dne ode dne podání. Účelně vynaložené náklady může Společenství na vlastníkově požadovat k uhrazení.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na údržbu, opravy a investice Domu a Pozemku předkládá předseda Společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření Společenství vlastníků a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- (4) Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování jsou splatné do osmi (8) kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (5) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování uplatní vlastník jednotky u předsedy Společenství, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování. Jinak se k námitce nepřihlíží. Předseda Společenství je povinen reagovat na námitku do 30 dnů ode dne, kdy stížnost prokazatelně obdržel. V případě oprávněné námitky zajistí předseda Společenství opravu vyúčtování pouze pro vlastníka, který námitku uplatnil. Změnou vyúčtování vzniklé kladné a záporné rozdíly v nákladech Společenství se přičtou nebo odečtou od nákladů příslušné položky vyúčtování následujícího roku po vyúčtování.
- (6) V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se správcem Domu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem. V případě, že se prokáže, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. Pokud se prokáže, že přezkušované poměrové měřidlo nesplňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady Společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměrné spotřeby za minulá účetní období roky, přičemž je nutno vzít v úvahu i případné změny počtu osob rozhodných pro vyúčtování v těchto obdobích.

#### **F. Pohledávky společenství za dlužníky**

- (1) Předseda Společenství je povinen sledovat platební morálku členů Společenství a využívat všech prostředků k nápravě. V případě, že ani po písemné upomínce člen Společenství dluh nevyrovná, přistoupí předseda Společenství k občansko-právnímu vymáhání dluhu. K vlastním právním úkonům s vymáháním spojeným může předseda Společenství pověřit advokáta. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a nákladů právního zastoupení je povinen hradit dlužník člen Společenství.

### **Čl. XI.**

#### **Závěrečná a společná ustanovení**

- (1) V otázkách těchto stanovami výslovně neupravených platí:
- aktualizované právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., (Občanský zákoník), zák. č. 67/2013 Sb., (Zákon o službách), Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., (Nařízení o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím), zákon č. 72/1994 Sb., (Zákon o vlastnictví bytů);
  - pravidla pro správu Domu a pro užívání společných částí se řídí domovním řádem, pokud o něm společenství rozhodlo;
  - směrnice o financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, pokud o ní Společenství rozhodlo;
  - pravidla pro způsob nahlášení do dokladů o hospodaření společenství, pokud o ní Společenství rozhodlo;

– rozpočet Společenství pro hospodaření s dlouhodobou zálohou na údržbu, opravy a technické zhodnocení společných částí Domu.

- (2) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.
- (3) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání. Totéž platí v případě komisionálního vložení do poštovní schránky vlastníka v Domě.
- (4) V případech, kdy je v těchto Stanovách nebo v zákonném ustanovení použito formulace "bez zbytečného prodlení" rozumí se tím doba do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, kdy se člen Společenství o dané skutečnosti dověděl nebo mohl dovědět.
- (5) V případě prodlení s peněžitým plněním má dotčený vlastník nebo Společenství nárok na úhradu úroku z prodlení stanoveného vládním nařízením v aktualizovaném znění.
- (6) Změna Stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

29.11.2022



Společenství vlastníků v domě  
Pod Lipami čp. 2512, 2513, 2514,  
Praha 3  
Pod Lipami 2512/66, Praha 3, 13000  
IČO: 26758407

## Příloha k účetní závěrce za rok 2022

Název organizace: **Společenství vlastníků v domě Pod Lipami čp. 2512, 2513, 2514, Praha 3**

Sídlo: Pod Lipami 2512/66, 13000, Praha 3

IČO : 26758407

Právní forma: společenství vlastníků jednotek

Předmět činnosti: správa domu

Rozvahový den: 31.12.2022

Kategorie účetní jednotky: mikro

Statutární orgán:

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| předseda výboru | Buřič Miroslav  |
| člen            | Ing. Pacák Jiří |

### 1. Účetní metody

Účetní jednotka účtuje v soustavě podvojného účetnictví podle českých účetních standardů pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem není podnikání dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### 2. Osobní náklady

Osobní náklady (mzdy a pojištění zaměstnanců): 8 390.00 Kč.

### 3. Odměny členům statutárních orgánů

Na odměnách členům statutárního orgánu vyplaceno: 48 800.00 Kč.

### 4. Pohledávky

Zůstatek pohledávek k rozvahovému dnu: 1 952 344.99 Kč.

Z toho:

- krátkodobé pohledávky za vlastníky bytových a nebytových jednotek z titulu předpisu záloh na služby a příspěvků na správu: 16 506.00 Kč
- krátkodobé pohledávky za vlastníky z titulu nákladů na služby, které jsou zúčtovány každoročně s jednotlivými vlastníky bytových a nebytových jednotek: 1 771 043.99 Kč
- dlouhodobé pohledávky za vlastníky bytových a nebytových jednotek z titulu úvěrů a půjček: 0.00 Kč.

### 5. Krátkodobé závazky

Zůstatek krátkodobých závazků k rozvahovému dnu: 2 095 903.74 Kč.

Z toho:

- předepsané zálohy na služby, které jsou zúčtovány každoročně s jednotlivými vlastníky bytových a nebytových jednotek: 1 756 316.00 Kč.

### 6. Dlouhodobé závazky

Zůstatek dlouhodobých závazků k rozvahovému dnu: 6 166 872.69 Kč.

Z toho:

- dlouhodobé zálohy na opravy a udržování, které nejsou předmětem každoročního vyúčtování s jednotlivými vlastníky bytových a nebytových jednotek: 6 166 872.69 Kč
- zůstatek nesplacených bankovních úvěrů: 0.00 Kč.

## 7. Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek je zisk ve výši 38 816.85 Kč.

Hospodářský výsledek bude vypořádán ve prospěch dlouhodobých záloh 2023.

---

Den zpracování : 01.08.2023

Zpracoval : Dvořáková Olga

---

podpisy  
(za statutární orgán)

## Rozvaha(Balance) ve zkráceném rozsahu

ke dni: 31.12.2022

(v tis. Kč)

| Rok  | Měsíc | IČ       |
|------|-------|----------|
| 2022 | 12    | 26758407 |

Název, sídlo, právní forma a předmět činnosti  
účetní jednotky

Společenství vlastníků v domě Pod Lipami čp.  
2512, 2513,2514, Praha 3

Pod Lipami 2512/66, Praha 3, 13000

Předmět činnosti: Správa, provoz a opravy  
společných částí domu

| Označení | AKTIVA                                | Číslo řádku | Stav k prvnímu dni účetního období | Stav k poslednímu dni účetního období |
|----------|---------------------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| A.       | Dlouhodobý majetek celkem             | 1           | 0                                  | 0                                     |
| A.I.     | Dlouhodobý nehmotný majetek celkem    | 2           | 0                                  | 0                                     |
| A.II.    | Dlouhodobý hmotný majetek celkem      | 3           | 0                                  | 0                                     |
| A.III.   | Dlouhodobý finanční majetek celkem    | 4           | 0                                  | 0                                     |
| A.IV.    | Oprávký k dlouhodobému majetku celkem | 5           | 0                                  | 0                                     |
| B.       | Krátkodobý majetek celkem             | 6           | 8 152                              | 8 485                                 |
| B.I.     | Zásoby celkem                         | 7           | 0                                  | 0                                     |
| B.II.    | Pohledávky celkem                     | 8           | 1 610                              | 1 952                                 |
| B.III.   | Krátkodobý finanční majetek celkem    | 9           | 6 542                              | 6 532                                 |
| B.IV.    | Jiná aktiva celkem                    | 10          | 0                                  | 0                                     |
|          | AKTIVA CELKEM                         | 11          | 8 152                              | 8 485                                 |

| Označení | PASIVA                      | Číslo řádku | Stav k prvnímu dni účetního období | Stav k poslednímu dni účetního období |
|----------|-----------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| A.       | Vlastní zdroje celkem       | 12          | 183                                | 222                                   |
| A.I.     | Jmění celkem                | 13          | 183                                | 183                                   |
| A.II.    | Výsledek hospodaření celkem | 14          | 0                                  | 39                                    |
| B.       | Cizí zdroje celkem          | 15          | 7 969                              | 8 263                                 |
| B.I.     | Rezervy celkem              | 16          | 0                                  | 0                                     |
| B.II.    | Dlouhodobé závazky celkem   | 17          | 5 986                              | 6 167                                 |
| B.III.   | Krátkodobé závazky celkem   | 18          | 1 983                              | 2 096                                 |
| B.IV.    | Jiná pasiva celkem          | 19          | 0                                  | 0                                     |
|          | PASIVA CELKEM               | 20          | 8 152                              | 8 485                                 |

|                        |          |                         |                                              |                               |
|------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Odesláno dne: 1.8.2023 | Razítko: | Podpis odpovědné osoby: | Osoba odpovědná za sestavení: Olga Dvořáková | Okamžik sestavení: 01.08.2023 |
|                        |          |                         | Telefon: 266316179                           |                               |

Výčet položek  
podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.  
ve znění pozdějších předpisů

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ve zkráceném rozsahu

ke dni: 31.12.2022

(v tis. Kč)

IČ

26758407

Název, sídlo, právní forma a  
předmět činnosti účetní jednotky

Společenství vlastníků v domě Pod Lipami čp.  
2512, 2513, 2514, Praha 3

Pod Lipami 2512/66, Praha 3, 13000

Společenství vlastníků jednotek

Předmět činnosti: Správa, provoz a opravy  
společných částí domu

| Označení | TEXT                                                                 | Číslo řádku | Činnosti |             |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|----------|-------------|
|          |                                                                      |             | hlavní   | hospodářská |
| A.       | NÁKLADY                                                              | 1           | 0        | 0           |
| A.I.     | Spotřebované nákupy celkem                                           | 2           | 102      | 0           |
| A.II.    | Změna stavu zásob vlastní činnosti a aktivace                        | 3           | 0        | 0           |
| A.III.   | Osobní náklady                                                       | 4           | 57       | 0           |
| A.IV.    | Daně a poplatky                                                      | 5           | 0        | 0           |
| A.V.     | Ostatní náklady                                                      | 6           | 7        | 0           |
| A.VI.    | Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek | 7           | 0        | 0           |
| A.VII.   | Poskytnuté příspěvky                                                 | 8           | 0        | 0           |
| A.VIII.  | Daň z příjmu                                                         | 9           | 0        | 0           |
|          | Náklady celkem                                                       | 10          | 167      | 0           |
| B.       | VÝNOSY                                                               | 11          | 0        | 0           |
| B.I.     | Provozní dotace                                                      | 12          | 0        | 0           |
| B.II.    | Přijaté příspěvky                                                    | 13          | 0        | 0           |
| B.III.   | Tržby za vlastní výkony a za zboží                                   | 14          | 167      | 0           |
| B.IV.    | Ostatní výnosy                                                       | 15          | 39       | 0           |
| B.V.     | Tržby z prodeje majetku                                              | 16          | 0        | 0           |
|          | Výnosy celkem                                                        | 17          | 205      | 0           |
| C.       | Výsledek hospodaření před zdaněním                                   | 18          | 39       | 0           |
| D.       | Výsledek hospodaření po zdanění                                      | 19          | 39       | 0           |

|                        |          |                         |                                              |                               |
|------------------------|----------|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Odesláno dne: 1.8.2023 | Razítko: | Podpis odpovědné osoby: | Osoba odpovědná za sestavení: Olga Dvořáková | Okamžik sestavení: 01.08.2023 |
|                        |          |                         | Telefon: 266316179                           |                               |