

# **Stanovy Společenství vlastníků domu Sokolovská 1313, 1314, 1324**

## **Článek I Základní ustanovení**

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a je způsobilá nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat a ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby.
- 3) Ustanovení těchto stanov týkající se bytu, platí také pro nebytový prostor.

## **Článek II Název a sídlo společenství vlastníků**

Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků domu Sokolovská 1313, 1314, 1324  
Sídlo společenství vlastníků: Praha 9 - Libeň, Sokolovská 1324/177, PSČ 190 00

## **Článek III Členství ve společenství vlastníků**

- 1) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, vzniká a zaniká spolu s vlastnictvím této jednotky.
- 3) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech, přičemž podíl jednotky je nedělitelný.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Podpisy musí být úředně ověřeny.

- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku včetně souvisejícího příslušenství v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
- 7) Každý člen je oprávněn dát se vůči společenství zastoupit kteroukoli fyzickou nebo právnickou osobou, a to na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem; úředně ověřený podpis se nevyžaduje u plné moci (nebo zmocnění společného zástupce) na účast na shromáždění a při hlasování na shromáždění.
- 8) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 9) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.
- 10) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce společenství vlastníků na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství vlastníků.
- 11) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství vlastníků, jaké má dluhy podle předchozího odstavce, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také společenství vlastníků. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení společenství vlastníků nebo nevydalo-li společenství vlastníků potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj bylo požádáno.
- 12) Společenství vede seznam členů společenství, do kterého se zapisují alespoň tyto údaje, včetně jejich změn:
  - a) číslo jednotky,
  - b) jméno a příjmení fyzické osoby nebo název právnické osoby,
  - c) datum narození v případě fyzické osoby nebo IČ v případě právnické osoby,
  - d) bydliště a místo trvalého pobytu fyzické osoby nebo sídlo v případě právnické osoby,
  - e) kontakt na člena (telefonní číslo, případně e-mailová adresa),
  - f) výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku,
  - g) údaje pod písm. a) až e) u zmocněnce nebo společného zástupce spoluvlastníků,
  - h) údaje pod písm. a), b), d) u osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou (dobou nikoli přechodnou se rozumí doba v souhrnu delší než dva měsíce v kalendářním roce),
  - i) počet osob, které mají v bytě domácnost.
- 13) Společenství je povinno neprodleně zaktualizovat seznam členů na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem resp. zmocněncem nebo společným zástupcem jednotky. Změny v údajích o zmocněnci nebo společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci, jíž se ruší předchozí plná moc.
- 14) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství údaje uvedené v bodě 12. tohoto článku pod písm. a), b), d) kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.

**Článek IV**  
**Práva a povinnosti člena společenství vlastníků**

- 1) Člen společenství vlastníků má zejména tato práva:
  - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - d) předkládat předsedovi společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
  - f) seznámit se s tím, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; přitom vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů v době stanovené předsedou a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii těchto dokladů,
  - g) rozdělit vlastnictví k jednotce na podíly,
  - h) navrhnout soudu, je-li přehlasován, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo je nutno uplatnit do třech měsíců, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
  - i) je-li pro to důležitý důvod, má právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se,
  - j) obdržet roční přehled svých zálohových příspěvků na správu domu a pozemku,
  - k) obdržet roční vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisu ze schůze shromáždění,
  - m) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění společenství vlastníků.
  
- 2) Člen společenství vlastníků má zejména tyto zákonné povinnosti:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu, bytu (včetně jeho příslušenství),
  - c) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí vlastník pouze údržbu a drobné opravy,
  - d) oznámit předsedovi do jednoho měsíce:
    - i) nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ii) údaje uvedené v článku III. bodě 12 a jakoukoli jejich změnu,
  - e) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit předsedovi kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu včetně souvisejícího příslušenství bytu pro nepředvídatelné havarijní situace ohrožující byt nebo ostatní jednotky, pro odečty měřidel apod.,
  - f) hradit příspěvky na správu domu a pozemku formou záloh,
  - g) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do bytu, nebo výlučně užívané společné části domu v případech a způsobem výslovně uvedeným v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize

společných částí domu procházejících nebo se v ní nacházejících. Vlastník je dále povinen umožnit odečet naměřených hodnot na podružných měřidlech umístěných v bytě,

- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo již rozhodnuto,
- j) předem oznámit předsedovi společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu a předložit předsedovi společenství potřebnou dokumentaci nejpozději tři týdny před plánovaným počátkem stavebních prací. Upravuje-li vlastník stavebně svůj byt nebo jeho příslušenství, umožní předsedovi společenství, případně v doprovodu odborníka, na základě předchozí výzvy předsedy společenství ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu,
- k) předem oznámit předsedovi společenství podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou,
- l) nezpřístupní-li vlastník jednotku za účelem provedení revize společných částí domu umístěných v jednotce, a tím zmaří provedení revizní zprávy, je povinen revizní zprávu od certifikované osoby dodat předsedovi sám, a to na své vlastní náklady, ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy mu uplynula povinnost zpřístupnit jednotku za účelem provedení revize. Nesplní-li vlastník ani tuto svou povinnost, je povinen uhradit společenství náhradu škody, pakliže jí vlastník svým jednáním zavinil,
- m) odstranit neprodleně na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu, pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- n) upozorňovat neprodleně předsedu společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
- o) respektovat, že na návrh předsedy společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu předsedy společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze podle předchozí věty se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu podle věty první tohoto písmena musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle věty první tohoto písmena.
- p) ručit za případné dluhy společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech,
- q) plnit další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách a ve schváleném Domovním řádu:
  - i) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem předsedy,
  - ii) i bez předchozí výzvy umožnit vstup předsedovi do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
  - iii) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
  - iv) výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členovi společenství je povinen učinit předseda členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu,
  - v) svá práva uplatňuje člen společenství vůči předsedovi. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

## Článek V Orgány společenství vlastníků - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění – nejvyšší orgán,
  - b) předseda společenství vlastníků – volený orgán.
- 2) Délka funkčního období předsedy je 5 let. Po uplynutí funkčního období vykonává předseda funkci do zvolení nového předsedy, nejdéle však 3 měsíce.
- 3) Funkce předsedy končí také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
- 4) Předseda může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným shromáždění a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení.
- 5) Předsedou může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle občanského zákona a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.
- 6) Předseda, který přijal funkci, je povinen ji vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Předseda se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak se jedná o nedbalost.
- 7) Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby. Zástupce právnické osoby vykonává zastupování osobně.
- 8) Předseda má nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

## Článek VI Shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Člen společenství vlastníků se může dát na jednání a hlasování na shromáždění zastupovat zmocněným zástupcem na základě písemné plné moci; z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedno nebo na více jednání shromáždění; podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen.
- 3) Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 4) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají nejméně dva vlastníci, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, zařadí předseda společenství na pořad shromáždění jimi určenou

záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu jejich bydliště (sídla), anebo elektronickou poštou na e-mailovou adresu, kterou vlastník společenství uvedl jako svůj kontaktní údaj. Pozvánka se zároveň vyvěsí na nástěnce v domě a zpřístupní se rovněž na internetových stránkách společenství.
- 6) Pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. V případě potřeby budou k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, není-li to možné pro značný rozsah, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky se s nimi včas seznámit. V pozvánce bude uvedeno, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Místo a čas zasedání shromáždění se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost členů společenství se ho účastnit.
- 7) Do působnosti shromáždění náleží:
  - a) změna stanov,
  - b) volba a odvolávání předsedy a rozhodování o výši jeho odměn,
  - c) schvalování rozpočtu společenství vlastníků,
  - d) schválení účetní závěrky,
  - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
  - f) stanovení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období; nedojde-li k jiné dohodě, rozdělí se příspěvky podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemku,
  - g) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - h) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - i) určení osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu (smluvní správce) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu,
  - j) rozhodování o nájmu společných prostor v domě,
  - k) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovního řádu),
  - l) rozhodování o:
    - i) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii) výši finančního limitu pravomoci předsedy pro práce související s předmětem činnosti společenství,
    - iii) o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč v kalendářním roce,
  - m) udělování předchozího souhlasu k:
    - i) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž souhrnná hodnota převyšuje v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč v kalendářním roce, nebo k jinému nakládání s nimi; schvalování výdajů, uzavírání smluv a sjednávání pracovněprávních vztahů s předmětem plnění převyšujícím v jednotlivém případě souhrnnou částku 100.000,- Kč v kalendářním roce,
    - iii) uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - iv) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce na úvěry společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- n) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
  - o) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami či zákonem, nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 8) Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání pozvánkou, lze rozhodnout jen za účasti a souhlasu všech členů společenství vlastníků.
- 9) Na počátku shromáždění bude zvolen předsedající, zapisovatel a ověřovatel zápisu.
- 10) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajistí předseda společenství, a to do 7 dnů od konání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Ustanovení tohoto bodu se přiměřeně použijí pro zápisy ze zasedání voleného orgánu společenství. Zápis musí obsahovat minimálně tyto údaje:
- a) datum, čas, místo konání shromáždění,
  - b) označení svolatele,
  - c) označení toho, kdo shromáždění zahájil,
  - d) označení předsedajícího,
  - e) program jednání,
  - f) obsah diskuze,
  - g) plné znění přijatých usnesení,
  - h) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
  - i) výsledky jednotlivých hlasování,
  - j) námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, pokud požádali o jejich zanesení do zápisu,
  - k) jakékoli prohlášení ve zkrácené formě, o jehož zanesení do zápisu bylo vlastníkem požádáno,
  - l) kdy byl zápis vyhotoven
  - m) přílohu zápisu tvoří:
    - i) pozvánka včetně příloh,
    - ii) prezenční listina přítomných s jejich podpisy,
    - iii) plné moci k zastupování, včetně zmocnění společného zástupce spoluvlastníků,
    - iv) písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 11) Do 7 dnů po skončení shromáždění musí být zápis podle předchozího bodu vyvěšen na nástěnce domu, kde musí být vyvěšen po dobu minimálně 30 dnů a trvale vyvěšen na internetových stránkách společenství.
- 12) Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od předsedy kopii zápisu ze shromáždění.

## Článek VII

### Hlasování na shromáždění vlastníků jednotek

- 1) Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

- 2) Společný zástupce spoluvlastníků jednotky má při hlasování počet hlasů odpovídající velikosti podílu jednotky ve spoluvlastnictví. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou hlasovat samostatně, i když jsou přítomní.
- 3) Prezenční listinu účastníků shromáždění předloží předseda v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno:
  - a) číslo jednotky,
  - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech dle katastru nemovitostí,
  - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví.
- 4) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
- 5) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též 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. Soud uspořádá právní poměry vlastníků jednotek podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## **Čl. VIII**

### **Náhradní shromáždění**

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, do 30 dnů ode dne, na který bylo zasedání svoláno, svolat náhradní shromáždění s totožným programem. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu původně svolaného shromáždění, která se náhradním shromážděním nahrazuje, lze na náhradním shromáždění rozhodnout jen tehdy, jsou-li na náhradním shromážděním přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové společenství. Toto náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. V ostatním se pro náhradní shromáždění použijí ustanovení těchto stanov pro shromáždění.

## **Článek IX**

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

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může předseda navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o bodech, které byly uvedeny na pozvánce, mimo zasedání.



- 2) O tomto způsobu hlasování může rozhodnout předseda i v záležitostech, kdy by nebylo racionální a časově náročné svolávat shromáždění.
- 3) Návrh musí obsahovat návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, která činí 15 dnů, do kdy se má vlastník písemně vyjádřit.
- 4) V návrhu na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí být rovněž uvedeno, že každý vlastník je oprávněn navrhnout, aby o návrhu bylo rozhodováno na zasedání shromáždění. V případě, že se takto vyjádří nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek, předseda společnosti rozhodne o zrušení návrhu. O zrušení návrhu informuje vlastníky stejným způsobem jako o výsledku hlasování mimo zasedání shromáždění a zároveň do 30 dnů od zrušení návrhu svolá zasedání shromáždění.
- 5) Návrh na rozhodnutí se doručí všem členům společnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu jejich bydliště (sídla), anebo elektronickou poštou na e-mailovou adresu, kterou vlastník společnosti uvedl jako svůj kontaktní údaj. Návrh na rozhodnutí se zároveň vyvěsí na nástěnce v domě a zároveň se zpřístupní na internetových stránkách společnosti.
- 6) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- 7) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžadují-li právní předpisy nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. Toto vyjádření musí být doručeno předsedovi společnosti, a to nejpozději poslední den lhůty k vyjádření; doručení je možné i elektronicky na mailovou adresu společnosti nebo předsedy uvedenou na návrhu rozhodnutí.
- 8) Po uplynutí lhůty k vyjádření předseda sečte hlasy a o výsledku sepíše zápis. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatých usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení. Výsledek hlasování včetně celého obsahu přijatého usnesení musí být vyvěšen na nástěnce domu po dobu minimálně 30 dnů a trvale vyvěšen na internetových stránkách společnosti.
- 9) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

## **Článek X**

### **Předseda společnosti vlastníků**

- 1) Předseda je statutárním orgánem společnosti vlastníků, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Předseda jedná za společnost navenek.
- 3) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.
- 4) Předseda organizuje a řídí běžnou činnost společnosti vlastníků a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo zákon nesevěří shromáždění. Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a

pozemku a předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.

- 5) Předseda společenství vlastníků plní úkoly stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami, zejména:
- a) svolává shromáždění vlastníků jednotek, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění, zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu,
  - b) oznamuje v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, která byla přijata,
  - c) zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení,
  - d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a záloh na služby spojené s bydlením,
  - e) rozhoduje o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč v kalendářním roce,
  - f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
  - g) vede seznam členů společenství vlastníků,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetí stranou,
  - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiným povinnostem plynoucích z platných právních předpisů,
  - l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy s osobou, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku,
  - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
  - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž souhrnná hodnota nepřevyšuje v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč v kalendářním roce, nebo k jinému nakládání s nimi; schvalování výdajů, uzavírání smluv a sjednávání pracovněprávních vztahů s předmětem plnění nepřevyšujícím v jednotlivém případě souhrnnou částku 100.000,- Kč v kalendářním roce,
  - o) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanovením nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
  - p) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek,
  - q) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - r) odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku,
  - s) po ukončení funkčního období je předseda společenství povinen předat novému předsedovi společenství veškerou dokumentaci společenství, včetně kompletního souboru zápisů ze shromáždění včetně příloh.

## Článek XI Činnosti týkající se správy domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků.
- 3) Společenství vlastníků může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy domu a pozemku jinou osobu nebo uzavřít smlouvu se správcem, ve které jsou stanovena vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc společenství vlastníků stanovená zákonem a těmito stanovami.
- 4) Společenství zřizuje ve společných částech domě nástěnku přístupnou všem vlastníkům.
- 5) Společenství zřizuje internetové stránky a zajišťuje jejich vedení. Společenství zpřístupní nástěnku dle předchozího odstavce tohoto článku také prostřednictvím svých internetových stránek.

## Článek XII Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
  - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu.
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve a na společných částech jakékoliv osobní předměty a zařízení, s výjimkou prostor, určených k ukládání specifikovaných osobních předmětů. Pokud by tak učinil, je oprávněn předseda, po předchozí výzvě, takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej předseda k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude předseda postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

- 4) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na bytech nebo nebytových prostorách jiných vlastníků, které způsobí vlastník nebo ti, kteří s ním byt nebo nebytový prostor užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 5) Základní pravidla pro užívání společných částí domu jsou uvedena v domovním řádu.

### Článek XIII

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

- 1) Společenství vlastníků sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.

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

- 1) Výše měsíčních příspěvků vlastníkům jednotek se stanoví z předpokládaných celkových nákladů rozpočtu jako podíl jednotek na předpokládaných ročních nákladech.
- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech, nebylo-li v prohlášení určeno jinak, zejména se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění společné části, která slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, a k rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 3) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou příspěvky určené na odměňování osoby, která dům a pozemek spravuje, na odměňování předsedy, na vedení účetnictví, na vlastní správní činnosti, poskytování právních služeb, pořízení počítače, softwaru, náklady na vedení bankovních účtů, náklady kanceláře společenství vlastníků, poštovné apod.
- 4) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- 5) Zálohově poskytnuté finanční příspěvky vlastníků jednotek jsou závazkem společenství vlastníků vůči těmto vlastníkům. Společenství vede evidenční účty zálohových příspěvků všech vlastníků jednotek.
- 6) O vypořádání nevyčerpaných zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku rozhoduje shromáždění. Zpravidla se příspěvky s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.
- 7) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
- 8) Předseda je povinen po zjištění dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění předsedy, je oprávněn předseda podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

## B. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
  - b) dodávka tepla a teplé vody,
  - c) odvoz komunálního odpadu,
  - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
  - e) provoz kotelny a čištění komínu,
  - f) osvětlení společných prostor v domě,
  - g) úklid společných prostor v domě,
  - h) provoz výtahu,
  - i) údržba pozemků.
- 2) O schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Nedojde-li k rozhodnutí společenství vlastníků, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního předpisu.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství vlastníků do 15. dne v měsíci. Předseda společenství má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby v míře odpovídající změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování v bytě.
- 4) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
- 5) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 6) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení, ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
- 7) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení účtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- 8) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování danému vlastníkovi, popřípadě do 30 dnů ode dne doložení podkladů vlastníkovi podle předchozího bodu tohoto článku. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.

## Článek XIV

### Závěrečná ustanovení stanov

- 1) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících právních předpisů.

- 2) Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví předseda společenství vlastníků bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného u Městského soudu v Praze.

Tyto stanovy byly přijaty rozhodnutím shromáždění dne 7.6.2022.



.....  
předseda společenství vlastníků: Bytové družstvo TROJDOMÍ, IČ: 47119730,  
při výkonu funkce zastupuje: Václav Černý  
Společenství vlastníků domu Sokolovská 1313, 1314, 1324, IČ: 28223985,  
vedené u Městského soudu v Praze, oddíl S, vl. 8465, zapsáno 5.2.2008  
sídlo: Praha 9 - Libeň, Sokolovská 1324/177, PSČ 19000

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU**  
Sokolovská 1313,1314,1324  
Sokolovská 1324/177  
190 00 Praha 9  
IČ: 282 23 985