

ÚPLNÉ ZNĚNÍ

STANOV

Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1167-1169, Praha 6

ve znění změn provedených usnesením shromáždění vlastníků konaného dne 9.12.2025

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“), které vzniklo dne 7.5.2008 na základě zákona č. 72/1994 Sb., je právnická osoba podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s účinností od 1. ledna 2014. Je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí budovy (dále jen „správa budovy“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedených v občanském zákoníku a v těchto stanovách.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou budovy č. p. 1167/14, 1168/16, 1169/18, a pozemku na stavební parcele 1293/282, 1293/283, 1897 a 1898, který je zapsán na listu vlastnictví č. 5459 pro obec Praha, k. ú. Řepy v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části budovy a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek ve výše uvedené budově (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb. (dále též jen „člen společenství“).

Čl. II

Definice

V textu těchto stanov mají následující výrazy níže uvedený význam:

Vchod – soubor jednotek a společných částí domu se samostatným vchodem označeným jedním číslem popisným.

Budova – stavba č. p. 1167, 1168, 1169 v katastrálním území Řepy, ulice Vondroušova, Praha 6.

Čl. III
Název a sídlo společenství

1. Společenství přijalo název „Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1167-1169, Praha 6.“
2. Sídlo společenství je na adrese Vondroušova 1168/16, 163 00 Praha 6 – Řepy.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV
Správa budovy a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu budovy a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Činnostmi týkajícími se správy budovy a pozemku se rozumí:

2.1. z hlediska provozního a technického zejména:

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí budovy, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení budovy, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

b) revize technických sítí, společných technických zařízení budovy, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení budovy,

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části budovy.

2.2. z hlediska správních činností zejména:

a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace budovy, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu budovy a pozemku z jiných právních předpisů,

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu budovy a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v budově, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Náklady spojené se správou a provozem budou účtovány v rozdělení na jednotlivé vchody, pokud bude takové rozdělení účelné z hlediska rozúčtování nákladů na jednotlivé vlastníky jednotek.
4. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) zajištění oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí, případně technického zhodnocení společných částí budovy,
 - c) pojištění budovy,
 - d) nájmu společných částí budovy.
5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 až 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
6. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou budovy a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou budovy a pozemku a na služby zajišťované společenstvím, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k budově a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

- e) vedení seznamu členů společenství.
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí budovy, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
8. Společenství dále zajišťuje změny a stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci, technickém zhodnocení a opravách společných částí budovy. Tyto stanovy níže stanoví, kdy takové změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění vlastníků jednotek.
9. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
10. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy budovy a pozemku se řídí právními předpisy.

Čl. V

Zajišťování správy budovy a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou budovy a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu budovy a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí budovy, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě budovy a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále „shromáždění“),
 - b) výbor,
 - c) kontrolní komise.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být osoba, která splňuje podmínky stanovené zákonem.
3. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním na návrh kteréhokoli člena společenství.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII

Shromáždění vlastníků

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a kontrolní komise.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k budově a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě budovy, jakož i celkové výše příspěvků na správu budovy pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání budovy nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč.
 - g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k jinému výdaji společenství přesahujícím 100.000,- Kč, ledaže jde o výdaj, který nesnese odkladu;

4. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 5. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy budovy a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v jednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor, který připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 5. Shromáždění musí být rovněž svoláno, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství do poštovních schránek příslušejících k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a zveřejní na internetových stránkách společenství (www.vondrousova1167-1169.cz) Pozvánka může být zaslána také poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa).
 8. Písemná pozvánka musí být vhozena do schránek a současně vyvěšena a zveřejněna na internetových stránkách společenství nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 9. Jednání shromáždění zahájí předseda (výboru nebo pověřený člen výboru. Shromáždění na počátku jednání zvolí předsedajícího, zapisovatele a sčítatele hlasů.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Člen společenství se může nechat zastoupit zástupcem na základě písemné plné moci. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud občanský zákoník nebo tyto stanovy nestanoví vyšší počet hlasů.
 11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech budovy.
 12. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Účastníci se shromáždění jen jeden ze spoluvlastníků jednotky, má se za to, že byl pověřen ostatními spoluvlastníky, předložení plné moci se nevyžaduje, totéž platí o společném jmění manželů. Účastní-li se více spoluvlastníků jednotky, kteří projevují vůli hlasovat odlišně, lze započítat pouze hlas, na němž se shodnou vlastníci spoluvlastnických podílů přesahujících jednu

polovinu, jinak se k hlasování za takovou jednotku nepřihlíží. Účastní-li se v případě jednotky ve společném jmění manželů shromáždění oba manželé, kteří projevují vůli hlasovat odlišně, k jejich hlasu se nepřihlíží.

13. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu rozhodnutím lhůtě stanovené zákonem, jinak právo zanikne.
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v sídle společenství.
16. Rozhodování vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění je možné provést za podmínek a způsobem stanoveným zákonem.

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou budovy a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Jestliže některý člen výboru v průběhu svého funkčního období odstoupí ze své funkce nebo je z ní odvolán shromážděním, nastupuje na jeho místo zvolený náhradník. Není-li takového náhradníka, jsou zbývající členové výboru povinni svolat do 3 měsíců shromáždění k volbě člena výboru. Do doby konání shromáždění vykonávají tito zbývající členové výboru funkci statutárního orgánu společenství.
9. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. O aktuálním počtu členů výboru k datu konání každé schůze výboru informuje předseda. Tento údaj je

povinnou součástí zápisu z každé schůze výboru. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

10. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

11. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy budovy a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, údržby, modernizací, rekonstrukcí a technického zhodnocení budovy, pojištění budovy a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě budovy a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu budovy a pozemku a údajů o úhradách za služby zajišťované společenstvím a jejich vývoji za poslední tři roky,
- e) předkládá k projednání a schválení rozpočet, účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou budovy a pozemku a výši záloh na úhradu za služby (předpis záloh),
- h) společně se správcem (je-li určen) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na náklady spojené se správou budovy a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

12. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s občanským zákoníkem a s dalšími obecně závaznými předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, 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) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

13. Prvními členy výboru byli:

- Ing. Zdeněk Kadlec, nar. 29.8.1939
- JUDr. Jaroslav Vaic, nar. 3.9.1945
- Ing. Viktor Novotný, nar. 4.6.1959
- Jiřina Kopecká, nar. 30.10.1951
- Zuzana Bílková, nar. 10.8.1947

Čl. IX

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Nepodaří-li se naplnit stanovený počet členů komise, nebo klesne-li počet členů komise, není nutné svolávat shromáždění za účelem doplnění počtu členů komise. Výbor je nicméně povinen navrhnout doplnění komise na příštím pravidelném shromáždění. Komise může plnit svoji funkci i v nižším než stanoveném počtu členů.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

- d) může podat výboru nebo předsedovi společenství zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. X Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v budově, pro kterou společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
3. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci.

Čl. XI Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanovách, zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, pokud není rozhodnuto společenstvím jinak,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou budovy a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, a to v elektronické podobě, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,

g) užívat společné části budovy v souladu s jejich určením a umístěním v budově (tzn. společné prostory, jako jsou kolárny, kočárkárny, sušárny apod., užívají vždy jen ti členové společenství, kteří vlastní jednotky ve vchodu, kde jsou tyto společné prostory umístěny).

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanovách, zejména má povinnost:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,

b) hradit stanovené zálohy a příspěvky na správu budovy a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí budovy, pozemku a společných zařízení budovy právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v budově,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech budovy způsobil sám nebo osoby, které jeho jednotku užívají,

h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo budovy jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem,

j) umožnit po předchozím vyzvání volný přístup ke společným částem budovy, které procházejí jeho jednotkou, zejména ke stoupacímu vedení vody, tepla, odpadu, STA apod., a pokud ve své jednotce provede takové stavební úpravy oproti původnímu stavu, které znemožní bezproblémové provedení oprav a údržby společných částí budovy (zejména změnu odnímatelného zakrytí šachet stoupacích vedení), je člen společenství povinen na vlastní náklady provést taková opatření, aby bylo možné provést opravy anebo údržbu společných částí budovy,

k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství převod či přechod vlastnictví jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývajícího člena) společně s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy budovy a neprodleně vyrovnat veškeré závazky vůči společenství; neuhradí-li převádějící člen společenství své závazky vůči společenství, přechází tato povinnost na člena nabývajícího,

l) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu osob, které užívají jeho bytovou jednotku, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu budovy a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

m) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí zásadní změnu jednotky.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství – právnické osoby – bez právního nástupce,
- d) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.

2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Výbor v součinnosti se správcem sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet společenství vlastníků, který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu budovy a pozemku. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství vlastníků v kalendářním roce a vytvoření dostatečné zálohy

finančních prostředků na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí budovy, plánované k realizaci v letech budoucích. Shromáždění rozpočet následně schvaluje.

2. Společenství hospodaří s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu budovy a pozemku, dále s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
3. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh na příspěvky na správu budovy a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
4. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
5. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
6. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
7. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
8. V případě, že budou se souhlasem výboru pronajaty některé společné prostory za dohodnutých podmínek a k dohodnutému účelu, bude výnos z tohoto nájmu zaúčtován do příjmu společenství.

Čl. XIV

Úhrada nákladů spojených se správou budovy a pozemku a úhrada za služby

1. Zálohové příspěvky na správu budovy a pozemku a zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu výborem společenství na účet společenství.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor (správce) jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování, který je jakožto příloha nedílnou součástí těchto stanov. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. V případě změny vlastnictví jednotky se vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu budovy a pozemku provádí členovi společenství, který je vlastníkem bytové jednotky k datu vyúčtování.

4. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu budovy a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

ČÁST ŠESTÁ

Čl. XV

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou některého ze vchodů a má-li člen společenství v takovém vchodu označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa uvedená v seznamu členů, vyžaduje písemnou formu.
4. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1167-1169, Praha 6.
5. Tyto stanovy byly přijaty 14. shromážděním vlastníků konaným dne 29.11.2016 a tímto dnem nabývají platnosti a účinnosti.

Za správnost úplného znění:



Mgr. David Strupek, předseda výboru



Ing. arch. Lukáš Kurilla, Ph.D., člen výboru

Příloha dle čl. XIV. odst. 2 stanov

Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

A. Přehled služeb

Za službu se považuje:

- 1 Teplo pro ústřední vytápění
- 2 Vodné a stočné pro studenou vodu
- 3 Vodné a stočné pro teplou vodu
- 4 Teplo pro ohřev teplé vody
- 5 Odvoz komunálního odpadu
- 6 Osvětlení společných prostor
- 7 Provoz výtahu
- 8 Úklid domu
- 9 Náklad na vyúčtování měřených služeb

B. Úhrada záloh na služby

- 1 Vlastník bytu je povinen hradit zálohy na služby společně se zálohami na správu a provoz domu pravidelně měsíčně, a to vždy nejpozději do posledního dne v měsíci, za který je úhrada předepsána.
- 2 Za termín úhrady je považován den, ve kterém byla záloha připsána na bankovní účet společenství.
- 3 Pokud vlastník nehradí zálohy prostřednictvím sdruženého inkasa, pak je povinen při každé platbě uvádět variabilní symbol, který je sedmimístný a skládá se z čísla domu a čísla bytu. (Příklad: úhrada za byt č.12 v domě č.p.1167 – variabilní symbol 1167012).
- 4 Výše měsíční zálohy na jednotlivou službu by měla odpovídat 110% předpokládaného ročního nákladu rozděleného lineárně na jednotlivé měsíce v roce.
- 5 V záloze na vodné a stočné je obsažena záloha na vodné a stočné pro teplou i studenou vodu.
- 6 Výše měsíční zálohy na neměřené služby (odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor a úklid) je přímo odvislá od počtu osob, užívajících byt. Z tohoto důvodu vzniká každému vlastníku povinnost přihlásit u správce jakoukoliv změnu v počtu osob užívajících byt nejpozději do konce měsíce, ve kterém změna nastala.
- 7 V případě nedoplatku z předchozího zúčtovacího období je správce oprávněn zvýšit zálohu na úroveň 110% předpokládaného nákladu.

C. Úhrada nákladů na služby

- 1 V zastoupení SVJ provádí úhradu nákladů za služby správce domu.
- 2 Při platbách služeb je správce povinen kontrolovat věcnou a formální správnost fakturovaného nákladu.

D. Vyúčtování služeb

- 1 Vyúčtování služeb (dále jen „**vyúčtování**“) provádí v zastoupení SVJ správce.
- 2 Vyúčtování je prováděno 1x za zúčtovací období.
- 3 Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- 4 Vyúčtování jednotlivých služeb tvoří souhrn všech nákladů a záloh za zúčtovací období.
- 5 Rozdělení nákladů na měřené služby teplo pro ústřední vytápění, ohřev teplé vody, vodné a stočné pro teplou vodu a vodné a stočné pro studenou vodu provádí na základě vlastních odečtů poměrových měřidel v bytech vlastníků a nákladů, předaných správcem, specializovaná firma dle uzavřené smlouvy o dílo.
- 6 Rozdělení nákladů na měřené služby je prováděno způsobem stanoveným obecně závaznými právními předpisy.
- 7 Vyúčtování nákladů za neměřené služby je prováděno zásadně v poměru počtu osob, užívajících byty v jednotlivých měsících zúčtovacího období.
- 8 Vyúčtování za uplynulé zúčtovací období doručí správce domu do poštovních schránek vlastníků nejpozději do 30.4. následujícího roku.
- 9 Reklamační období je 30 dnů.
- 10 V případě, že nejsou během reklamačního období vzneseny reklamace, musí být přeplatky a nedoplatky vyrovnány do 31.7.
- 11 V případě, že jsou uplatněny reklamace, posunuje se termín vyrovnání přeplateků a nedoplateků do 31.8.
- 12 Pokud je v reklamačním období uplatněna oprávněná reklamace (jedna nebo i více), je vyúčtování přepracováno a konečná verze vyúčtování je doručena vlastníků do 14 dnů od ukončení reklamačního období. V případě, že nejsou uplatněny reklamace nebo nejsou uznány za oprávněné, zůstává v platnosti původní vyúčtování.

Za správnost znění přílohy:



Mgr. David Strupek, předseda výboru



Ing. arch. Lukáš Kurilla, Ph.D., člen výboru

