

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## Čl. I

### Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

1. Název:

**Společenství Otradovická č.p. 732, 733, 734** ( dále jen „společenství“).

2. Sídlo společenství:

Otradovická 733/15, Praha 4, PSČ 142 00

## Čl. II

### Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je především správa, provoz a opravy společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozováním společných částí domu (dále jen správa domu).

Správou domu se rozumí:

- a) udržování a opravy společných částí domu a pozemku s výjimkou společných částí domu, které nejsou společné všem vlastníkům jednotek v domě;
- b) provozování společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí (rozvody elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod) s výjimkou technických zařízení a rozvodů, včetně vodorovných rozvodů umístěných v jednotkách;
- c) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků;
- d) provozování nebytových jednotek;
- e) pojištění domu.
- f) zajišťování řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"),
- g) další činnosti na základě usnesení shromáždění vlastníků nebo souhlasu všech vlastníků jednotek.

## Čl. III

### Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění");
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“) a není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“);
- c) kontrolní komise

2. Výbor společenství a pověřený vlastník a kontrolní komise je volený orgán společenství.

3. Volený orgán společenství je volen a odvoláván shromážděním. Členem voleného orgánu může být pouze vlastník jednotky v domě.

4. Volba voleného orgánu probíhá veřejným hlasováním. Shromáždění může rozhodnout, že volba bude provedena tajným hlasováním. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo 1/3 členů společenství.

5. Funkční období členů voleného orgánu je pět let a začíná dnem zvolení do funkce. Do volených orgánů mohou být voleny jen bezúhonné osoby starší 18 let.
6. Člen voleného orgánu může být volen opětovně. Člen voleného orgánu může být během funkčního období z funkce odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušuje povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu, případně je-li neomluveně nečinný po dobu delší třech měsíců.
7. Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem nebo orgánu, který ho zvolil. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení z funkce na nejbližším zasedání poté, co se o odstoupení z funkce dozvěděl, nejpozději do dvou měsíců ode dne oznámení o odstoupení z funkce. Jestliže člen voleného orgánu oznámí své odstoupení z funkce na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, nepožádá-li odstoupující osoba o jiný okamžik zániku funkce.
8. Za člena voleného orgánu, který z funkce odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů ode dne zániku funkce člena voleného orgánu.
9. Členům volených orgánů společenství může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
10. U spoluvlastníků jednotky je povinností spoluvlastníků ustanovit si společného zástupce, který je bude zastupovat v orgánech společenství. Pokud tak spoluvlastníci neučiní, rozhodne shromáždění o tom, který ze spoluvlastníků bude zástupcem spoluvlastníků.
11. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis.
12. Při hlasování ve shromáždění společenství je výše hlasu dána velikostí spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka. Nedosáhne-li se při rovnosti hlasů dohody, a nedosáhne-li se potřebné většiny hlasů ani po opakovaném hlasování, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o této záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do šesti měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

## Čl. IV

### Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží zejména rozhodování
  - a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení podle § 4 odst. 2 zákona 72/1994 Sb. v platném znění;
  - b) o schválení nebo o změně stanov;
  - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek;
  - d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu;
  - e) rozhodování o výši finančních prostředků jako zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, na náklady spojené se správou;
  - f) o volbě a odvolání a stanovení výše odměny členů volených orgánů společenství;
  - g) rozhodnutí o přijetí, či poskytnutí úvěrů, jakož i garancí a záruk, které jdou nad rámec běžného hospodaření společenství;
  - h) rozhodnutí o záměrech společenství;

- i) o pronájmu nebytových prostor;
- j) o schvalování rozpočtu a dlouhodobého plánu oprav, schvalování roční účetní závěrky.

Shromáždění si může vyhradit rozhodnutí dalších věcí.

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, resp. kterýkoliv člen výboru nebo pověřený vlastník. Shromáždění se sejde rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů.
4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání shromáždění a program jednání a vyvěšuje se v domě. Pozvánka se doručuje vlastníkům jednotek. Doručení je vykázáno pokud je pozvánka vyvěšena v domě a vložena do domovní schránky vlastníka jednotky. Záležitosti neuvedené v pozvánce lze projednat jen tehdy, jsou-li přítomni všichni členové společenství.
5. Pokud není zvolen výbor společenství nebo pověřený vlastník, vykonává jeho funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. V takovém případě svolává shromáždění vlastník jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu a není-li takového vlastníka, vlastníci jednotek, kteří jsou členy společenství.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru, pověřený člen výboru nebo člen společenství, který se zúčastnil na svolání shromáždění vlastníků a byl zvolen svolavatelem shromáždění, a to až do doby zvolení předsedy a zapisovatele shromáždění. Předsedu a zapisovatele shromáždění volí z přítomných vlastníků jednotek shromáždění.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, není-li stanovami určeno jinak.
8. Hlasování je veřejné, pokud shromáždění nerozhodne, že hlasování bude tajné. Výše hlasu je stanovena v článku III odst. 12 těchto stanov. Vlastník musí za celý spoluvlastnický podíl hlasovat jednotně. Shromáždění se zúčastňují vlastníci osobně nebo prostřednictvím zástupce na základě písemné plné moci. Podpis na plné moci musí být úředně ověřen. V případě, že zvoleným zástupcem je vlastník jiné jednotky, je tento povinen hlasovat za oba spoluvlastnické podíly jednotně.
9. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.
10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, stačí pro přijetí usnesení souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.
11. Z jednání shromáždění pořizuje zapisovatel zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - e) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval jako zástupce spoluvlastníků jednotky.Přílohu zápisu tvoří prezenční listina a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Nejpozději do 14 dnů ode dne konání shromáždění se zápis, vyjma prezenční listiny a

podkladů rozesílá všem členům společenství vhozením do domovní schránky a vyvěšením v domě. Zápis se archivuje.

12. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro zřízení a volbu, či odvolání členů kontrolní komise platí ustanovení těchto stanov o orgánech společenství. Kontrolní komise má minimálně tři členy a je oprávněna kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti členů společenství vlastníků jednotek.
13. Shromáždění rozhoduje o způsobu vyúčtování služeb. Rozhoduje každý rok o výši záloh na služby a o výši příspěvků do fondu oprav.

## Čl. V

### Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je minimálně tříčlenný.
2. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého výbor zvolí z řad členů výboru nebo jím písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
3. K platnosti zvolení a odvolání členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
4. Výbor rozhoduje o věcech spojených s činností společenství, pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění. Výbor společenství plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Kterýkoliv člen výboru je oprávněn svolat schůzi výboru.
5. Výbor zejména
  - a) jedná ve věcech správy domu dle usnesení shromáždění, kterými jsou na něj delegovány určité konkrétní pravomoci;
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání;
  - c) odpovídá za zajištění vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení;
  - d) připravuje podklady pro rozhodování o výši záloh na úhradu za služby a o způsobu rozúčtování cen za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
  - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení, dokumentů, apod.;
  - f) informuje vlastníky jednotek o záležitostech společenství;
  - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, a dále na zálohách na služby;
  - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby bylo zabráněno platební neschopnosti společenství a současně nedošlo k přerušování dodávky služeb.
6. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina členů výboru a k přijetí usnesení výboru je třeba souhlasu většiny přítomných členů výboru. O jednáních výboru se pořizují zápisy, které jsou přístupné k nahlédnutí členům společenství.
7. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Této odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení

veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škody, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

## Čl. VI

### **Pověřený vlastník**

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly v rozsahu čl. V. odst. 5.
2. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
3. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

## Čl. VII.

### **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství - vlastník jednotky (dále jen "člen") má právo zejména
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství;
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství a obracet se k jeho orgánům;
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a obracet se k jeho orgánům;
  - e) obdržet vyúčtování záloh, které byly poskytnuty na účet společenství;
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a pořizovat si na své náklady kopie, opisy a výpisy;
  - g) požadovat od statutárního orgánu informace o záležitostech společenství.
2. Člen je povinen zejména
  - a) dodržovat stanovy společenství, povinnosti vyplývající z prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově, sestávající z domu č.p. 732 na pozemku p.č. 580/8, č.p. 733 na pozemku p.č. 580/7 a domu č.p. 734 na pozemku p.č. 580/6 v k. ú. Praha Kamýk, obec Praha, v ulici Otradovická v Praze 4 a plnit usnesení orgánů společenství;
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právním předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a technologickými pokyny výrobce či správce technologických zařízení;
  - c) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jejich sil, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod;
  - d) hradit finanční prostředky jako zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li dohoda všech vlastníků jednotek jinak;
  - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
  - f) platit daň z nemovitosti;
  - g) uzavřít smlouvu o pojištění jednotky;
  - h) umožnit orgánům společenství nebo jejich zmocněncům na předchozí vyzvání vstup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku;

- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, popřípadě nájemci nebo podnájemci a příslušníci jejich domácnosti;
  - j) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv;
  - k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;
  - l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky třetí osobou;
  - m) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
  - n) sdělit společenství aktuální adresu pro doručování písemností a telefonní kontakt.
3. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu společenství.
  4. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky a člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství vlastníky jednotek.

#### Čl. VIII.

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

1. Finanční prostředky jako zálohy podle článku VII. odst. 2 písm. d) stanov platí členové měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh specifikovaných v článku VII. odst. 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy nevypořádává a převádí se do následujícího roku, nestanoví-li shromáždění jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle článku VII. odst. 2 písm. e) je statutární orgán povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování dodavatelů těchto služeb. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po doručení vyúčtování záloh vlastníkům jednotek.

#### Čl. IX.

##### **Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje finanční prostředky, které skládají členové na náklady spojené se správou domu a pozemků.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů zajišťováním této činnosti pověřit jinou osobu.
3. Členové ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

#### Čl. X

## **Majetek společenství**

1. Společenství může nabývat majetek v souvislosti s prováděním činností uvedených v článku II odst. 2. písm. b).
2. Majetek společenství tvoří příjmy z podnikatelské činnosti, dary a další majetkové hodnoty, práva a pohledávky získané činností společenství, např. příjmy z reklam, z členských příspěvků, apod.
3. Zisk z této činnosti společenství může být rozdělen mezi členy po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů na společných částech domu a pozemku.
4. Společenství vede o tomto majetku účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a to odděleně od finančních prostředků, které spravuje podle článku VIII. odst.1.těchto stanov.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s prováděním činnosti podle článku II odst. 2 písm. b) v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## **Článek XI.**

### **Vznik a zánik členství ve společenství**

1. Společenství vzniklo dne ..... . Členem společenství ke dni jeho vzniku byla osoba, která nabyla vlastnictví k jednotce nejpozději ke dni vzniku společenství .
2. Členství ve společenství vzniká zároveň s přechodem nebo převodem vlastnického práva k bytové jednotce v domě. Vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství za podmínek § 9 odst.3 zákona 72/1994 Sb. v platném znění jsou členy společenství dnem jeho vzniku. Členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
3. Členství ve společenství zaniká zároveň s přechodem nebo převodem vlastnického práva k bytové jednotce v domě. Při zániku členství nevzniká odcházejícímu členovi nárok na poměrnou část z nevyčerpaného zůstatku na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace ve smyslu článku VIII. odst. 3 těchto stanov.
4. Po zániku členství ve společenství přechází právo člena společenství na vyúčtování záloh na úhradu za služby podle článku VIII odst. 4 stanov na jeho právního nástupce.

## **Článek XII.**

### **Zánik společenství**

1. Společenství zaniká dnem zániku budovy, sestávající z domu č.p. 732 na pozemku p.č. 580/8, č.p. 733 na pozemku p.č. 580/7 a domu č.p. 734 na pozemku p.č. 580/6 v k. ú. Praha Kamýk, obec Praha, v ulici Otradovická v Praze 4 nebo v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů. Společenství zaniká rovněž tehdy, pokud vlastnické právo k jednotkám v budově, sestávající z domu č.p. 732 na pozemku p.č. 580/8, č.p. 733 na pozemku p.č. 580/7 a domu č.p. 734 na pozemku p.č. 580/6 v k. ú. Praha Kamýk, obec Praha, v ulici Otradovická v Praze 4 bude ve vlastnictví dvou různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny , kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické právo k jednotce poslednímu ze dvou vlastníků.
2. Zánik společenství se řídí zákonem o vlastnictví bytů a obecnými ustanoveními obchodního zákoníku.

### Článek XIII.

#### **Společná ustanovení**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých vlastníků, jim musí být doručeno nebo oznámeno.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím orgánů společenství.

### Článek XIV.

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí zákonem č. 513/1991 Sb. v platném znění (obchodní zákoník) a zákonem č. 40/1964 Sb. v platném znění (občanský zákoník ) a zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění (zákon o vlastnictví bytů).
2. Tyto stanovy byly přijaty na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek dne 12.května 2009.