

# Stanovy Společenství vlastníků

## ČÁST PRVNÍ Všeobecná ustanovení

### Čl. I Základní ustanovení

Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která je založena schválením těchto stanov dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků vznikne dnem zápisu do příslušného veřejného rejstříku společenství vlastníků. -----

- 2) 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 zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním, nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----
- 3) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Jednotkou rozumíme věc nemovitou, která zahrnuje byt (nebo nebytový prostor) jako prostorově oddělitelnou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku. -----
- 4) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----
- 5) K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

### Čl. II Název a sídlo společenství

- 1) Názvem společenství je „**Společenství vlastníků pro dům stojící na pozemku parc. č. st. 642 v k. ú. Řepčín, obec Olomouc**“ -----
- 2) Sídlem společenství je **Olomouc-Řepčín, Edvarda Beneše č.p. 316, 779 00 Olomouc** -----

**ČÁST DRUHÁ**  
**Předmět činnosti společenství**

**Čl. III**  
**Správa domu a pozemku, další činnosti**

- 1) Správou domu a pozemku se rozumí zejména zajišťování: -----
  - a) provozu domu a pozemku,-----
  - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemku,-----
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,-----
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,-----
  - e) prohlídek a čištění komínů,-----
  - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,-----
  - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.-----
  
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,-----
  - b) pojištění domu.-----
  
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1) a 2) tohoto článku, a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.-----
  
- 4) Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
  - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"),-----
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle odstavce 4) písmene a) tohoto článku společenstvím vybírány,-----
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,-----
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky na tomto účtu vedenými,--
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,-----
  - f) vedení seznamu členů společenství.-----
  
- 5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního rozhlasového signálu či elektronického zabezpečení. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
  - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,-----
  - b) stanovení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li

- rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, -----
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
- 6) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména: -----
- a) včasné vymáhání plnění povinností, které byly členům společenství uloženy příslušným orgánem společenství, -----
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky, které jsou společenství poskytovány vlastníky jednotek, -----
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

#### Čl. IV

##### Užívání společných částí domu

Společné části domu mohou být užívány všemi členy společenství tak, aby užíváním nebyly dotčeny práva ostatních členů společenství a tak, aby užívání nebylo v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy. -----

#### Čl. V

##### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Pojmem „Prohlášení vlastníka budovy“, který se v těchto stanovách vyskytuje, se rozumí Prohlášení ve smyslu § 1166 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu 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 zejména: -----
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- c) povinnost správce předkládat jim 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 domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků jednotek všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
- f) ujednání o ceně činnosti správce, -----
- g) další náležitosti stanovené shromážděním. -----

- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. -
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle tohoto článku, odstavce 1) až 3) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. -----

## ČÁST TŘETÍ Orgány společenství

### Čl. VI Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou: -----
  - a) shromáždění, -----
  - b) předseda společenství vlastníků jednotek. -----
- 2) Orgán uvedený v odstavci 1) písmenu b) tohoto článku je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu, je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----
- 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, slovy: pět, 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. -----
- 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit a to na základě písemného prohlášení doručeného společenství. Funkce zaniká uplynutím 2 měsíců od dojití prohlášení. -----
- 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) tohoto článku obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků jednotek. -----
- 10) Orgány společenství hlasují veřejně. -----

áždění -  
ůže být  
nského

## Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek (dále také jen „členové společenství“). Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. -----
- 2) Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství vlastníků jednotek; volí a odvolává revizora, rozhodne-li o jeho zřízení. -----
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:-----
  - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, -----
  - b) změně stanov, -----
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, -----
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, -----
  - e) schválení účetní závěrky, předložené předsedou vlastníků jednotek, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle Čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě, -----
  - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti, -----
  - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno předsedovi společenství vlastníků jednotek, -----
  - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, -----
  - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti předsedy společenství vlastníků jednotek, -----
  - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem, -----
  - k) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50.000,- Kč, slovy: padesát tisíc korun českých, v jednotlivém případě, -----
  - l) stanovení výše odměny předsedy společenství vlastníků jednotek, -----
  - m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství, -----
  - n) pravidlech pro užívání společných částí domu, -----
  - o) schvalování rozpočtu společenství, -----
  - p) v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- 4) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní

svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----

- 5) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. -----
- 6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4) tohoto článku povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4) nebo 5) tohoto článku, jsou tito vlastníci oprávněni shromáždění svolat sami, a to na náklad společenství. -----
- 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. -----
- 8) Písemná pozvánka musí být odeslána nejméně 15, slovy: patnáct, 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 řídí předseda společenství vlastníků jednotek, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6) tohoto článku, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----
- 10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. -----
- 11) Jeli proto důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. V rámci tohoto 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. -----
- 12) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství na jednání shromáždění. -----
- 13) Ke zvolení předsedy společenství vlastníků jednotek je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství. -----
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. 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 u předsedy společenství vlastníků jednotek. -----

16) Člen společenství  
zástupce  
jinou  
vše  
ne

- více než  
shromáždění  
svolat  
stství,  
ání  
am  
ví  
y
- 16) Člen společenství se zúčastňuje zasedání shromáždění osobně nebo prostřednictvím zástupce. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na jednání a rozhodování shromáždění a to včetně hlasování. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo více jednáních shromáždění. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na jednání shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se jednání shromáždění účastní. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. Spoluvlastníci jednotky, včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném vlastnictví, se účastní zasedání shromáždění prostřednictvím společného zástupce zmocněného dle ustanovení bodu XI.odst.3 stanov

### Čl. VIII

#### Předseda společenství vlastníků

- 1) Předseda společenství vlastníků je statutárním a výkonným orgánem společenství. Předseda zastupuje společenství samostatně a ve všech záležitostech. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku, a ve věcech 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) Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromážděním. -----
- 3) Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.-----
- 4) Předseda společenství vlastníků v rámci své působnosti zejména-----
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu 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, pojištění domu 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 domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,-----
  - e) předkládá k projednání a schválení 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 domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

- včetně reklamací, -----
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby 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. -----
- 5) Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména: -----
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony 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 veřejnému rejstříku společenství vedeném příslušným soudem. -----

## Čl. IX

### Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1) tohoto článku, musí být schváleno shromážděním. -----
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1) tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----
- 4) Působnost podle odstavce 1) a 2) tohoto článku nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi společenství vlastníků jednotek. -----

## Čl. X

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

- 1) Mimo občanským zákoníkem umožněné rozhodování mimo zasedání, připouští tyto stanovy, aby v případech, kdy je podle občanského zákoníku potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo zasedání, a to písemně. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----



ČÁST ČTVRTÁ  
Členství ve společenství

Čl. XI  
Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který 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) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. -----
- 4) Společenství vede seznam členů, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. -----

Čl. XII  
Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo: -----
  - 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, -----
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. -----
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu

- s občanským zákoníkem a těmito stanovami,-----
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,-----
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu 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, kdy to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,-----
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,-----
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,-----
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství vlastníků jednotek alespoň 3, slovy: tři, dny předem,-----
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství vlastníků jednotek nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle odstavce 4) tohoto článku a pro potřeby správy domu,-----
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30, slovy: třicet, dnů ode dne, kdy ke změně došlo.-----

### Čl. XIII

#### 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 nástupnictví,-----
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,-----
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.-----

### ČÁST PÁTÁ

#### Hospodaření společenství

### Čl. XIV

#### Pravidla pro tvorbu rozpočtu, hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří na základě rozpočtu, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Rozpočet je vytvářen vždy na období běžného kalendářního roku a je tvořen ze souhrnu

plánovaných příjmů a výdajů společenství. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v běžném kalendářním roce a vytvoření dostatečně velké dlouhodobé zálohy finančních prostředků na opravy, rekonstrukce a modernizace společných částech nemovité věci v letech budoucích.

- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat příslušným orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu 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) tohoto článku.
- 3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Předseda společenství vlastníků jednotek v těchto záležitostech činí právní úkony pouze na základě udělení předchozího souhlasu shromáždění.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství vlastníků jednotek odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 5) Členové společenství jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich podílů na společných částech.

#### Čl. XV

#### Úhrada příspěvků na správu domu a pozemku a úhrada cen služeb

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (například zákon číslo 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [Čl. VII odstavec 3 písmena f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství vlastníků jednotek jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování je povinen předseda doručit vlastníkovvi jednotky nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [Čl. VII odstavec 3 písmeno h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 3, slovy: tří kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkovvi jednotky.
- 3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství vlastníků jednotek ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

**Čl. XVI**  
**Určení prvních členů statutárního orgánu**

Prvním členem statutárního orgánu – předsedou společenství vlastníků jednotek je obchodní společnost **Holandská čtvrť III., s.r.o.** se sídlem Václavské náměstí 834/17, 110 00 Praha 1-Nové Město, IČ: 04873670, společnost je zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 254254.

**Čl. XVII.**  
**Závěrečná ustanovení**

Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí platnými a účinnými předpisy ČR, zejména zák. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem.

v. PRAZE 15. 5. 2017



.....  
**Holandská čtvrť III. s.r.o.**  
Ing. Marián Krajča  
jednatel společnosti

Číslo  
Ověř  
Film  
jed  
V