

**u s n e s e n í:**

Stanovy Společenství vlastníků domu Sušilova 1510 se mění tak, že jako celek v úplném znění nově zní takto: -----

**Stanovy Společenství vlastníků domu Sušilova 1510**

**Čl. I**  
**Základní ustanovení**

- 1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a jejíž právní povaha se k dnešnímu dni řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“). -----
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek a příslušných podílů na společných částech nemovité věci (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoniku (dále jen „**člen společenství**“). -----
- 3) Účelem společenství je zajišťování správy domu a pozemku uvedených v čl. II. odst. 1) stanov. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. -----
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. -----
- 5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

**Čl. II**  
**Název a sídlo společenství**

- 1) Společenství vlastníků vzniklo pro dům č.p. 1510 (bytový dům) a pozemek č. parc. 1906/130 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž je bytový dům postaven, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 4068 pro obec Praha, část obce Uhříněves, katastrální území Uhříněves (dále také jen „**dům a pozemek**“). -----
- 2) Společenství přijalo název: „**Společenství vlastníků domu Sušilova 1510**“. -----
- 3) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese Praha 10 - Uhříněves, Sušilova 1510, PSČ 104 00. -----

**Čl. III**

### Předmět činnosti společenství

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluživců 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, přistavbou, stavební úpravou nebo změnou užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluživcům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluživci. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
- 2) Správou domu se rozumí zajišťování zejm.
  - a) údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí domu, technických zařízení domu jako společných částí a společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky,
  - b) provozu domu a pozemku,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) prohlídek a čištění komínů,
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,
  - i) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují nebo nemění společné části domu a pozemku.
- 3) 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.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů.

5) Při plnění úkolů podle závazných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybíráni předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**přispěvky na správu domu a pozemku**“) a vlastní správní činnosti (dále jen „**přispěvky na vlastní správní činnost**“), popřípadě dalších příspěvků na činnost společenství,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle pismene a) 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,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli 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, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu atd.

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- i. vybíráni úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- ii. 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,
- iii. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu závazných právních předpisů 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,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

**Čl. IV**  
**Zajišťování správy domu a dalších činností**  
**na základě smlouvy se správce**

- 1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků 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:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkami na správu domu a pozemku, příspěvky na vlastní správní činnosti 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 domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzávěrením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze závazných právních předpisů a z těchto stanov.

**Čl. V**  
**Orgány společenství**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění (dále jen „shromáždění“),
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
  - c) revizní komise (dále jen „revizní komise“), pokud o jejím zřízení rozhodne shromáždění.
- 2) Výbor a revizní komise, je-li zřízena, jsou volenými orgány společenství, jejichž členy volí a odvolává shromáždění.

- 3) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonné ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
- 4) Funkční období členů volených orgánů činí 5 (pět) let a počíná dnem jejich zvolení. Člen voleného orgánu může být volen opětovně. -----
- 5) Tatáž osoba může být současně zvolena pouze do jednoho voleného orgánu. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává svou funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 7) Člen voleného orgánu může kdykoli ze své funkce odstoupit písemným prohlášením došlým volenému orgánu společenství, jehož je členem. Funkce člena voleného orgánu v takovém případě zaniká buď dnem, kdy odstoupení projedná příslušný volený orgán, nebo uplynutím jednoho měsíce od dojítí odstoupení tomuto orgánu, pokud jej do té doby neprojedná. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího konání shromáždění. -----
- 8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů. Tajnou volbu může navrhnut výbor, pokud nejde o jeho první volbu. -----
- 9) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. -----

## ČL. VI Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. -----
- 2) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) všech hlasů, nejméně však z podnětu dvou (2) vlastníků jednotek; neučiní-li tak výbor nebo není-li výbor zvolen, mohou je svolat tito vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění. -----

- 3) O svolání shromáždění musí být členové společenství vyrozuměni vyvěšením pozvánky na nástěnce v sídle společenství, a dále písemně nebo e-mailem, a to nejméně 2 (dva) týdny před konáním schůze shromáždění. Pozvánka se zpravidla uveřejní také na internetových stránkách společenství, jsou-li zřízeny. Členům společenství, kteří mají v katastru nemovitosti nebo v seznamu členů společenství uvedenu adresu shodnou se sídlem společenství, se pozvánka doručuje vložením do příslušné schránky, jinak se doručuje obyčejnou listovní zásilkou na adresu vlastníka jednotky uváděnou v katastru nemovitosti. V případě společných členů společenství postačí, je-li pozvánka doručena jen jednomu z nich. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. Jsou-li k některým bodům jednání shromáždění podklady, připojí se buď k pozvánce, nebo se v ní uvede informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
- 4) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvance, může být na schůzi shromáždění projednána k návrhu přítomného člena společenství nebo člena voleného orgánu společenství, souhlasí-li s tím většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 5) Člen společenství se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná. V listině přitomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení.
- 6) Jednání shromáždění organzuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, nebo vlastník, kterého řízením shromáždění pověřili vlastníci svolávající shromáždění dle § 1207 odst. 1 občanského zákoníku. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor, nebo vlastník pověřený řízením shromáždění vlastníky svolávajícími shromáždění dle § 1207 odst. 1 občanského zákoníku.
- 7) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o záležitostech, které do působnosti shromáždění vkládá závazný právní předpis, zejm. občanský zákoník, s výjimkou rozhodování o výsí záloh na jednotlivá plnění (služby) spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „zálohy na služby“). Shromáždění může rozhodnout o vydání domovního řádu, směrnic a jiných vnitřních předpisů společenství.
- 8) Shromáždění dále rozhoduje o záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí nebo které mu do působnosti vkládají tyto stanovy.
- 9) Každý z členů společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastník, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluúčastníci jednotky mají společný počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech domu a pozemku.
- 10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

11) Souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:

- a) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu,
- b) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím.

12) Souhlasu všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:

- a) o změně účelu užívání domu nebo bytu či nebytového prostoru,
- b) o podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jiníž se mění vnitřní uspořádání domu,
- c) o změně velikosti podílů na společných částech domu všem vlastníkům jednotek.

13) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník, který byl přehlasován, nebo o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet, požádat o rozhodnutí soud.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány, a další potřebné údaje. Přílohou zápisu je pozvánka, listina přítomných, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům a plné moci zmocnenců členů společenství. Zápis podepisuje předseda výboru nebo osoba, která shromáždění řídila a zapisovatel, kterého pořízením zápisu pověřil předseda výboru nebo osoba, která shromáždění řídila.

## Čl. VII Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, mohou na návrh výboru vlastníci rozhodovat mimo zasedání.
- 2) Výbor nebo svolavatel shromáždění navrhne hlasování mimo zasedání vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě výbor, resp. svolavatel shromáždění vlastníkům rozešle návrh usnesení do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.

- 3) Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 (patnáct) dní a stanovuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta stanovena není, platí, že lhůta činí 15 (patnáct) dní. Výše uvedená lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni předložení příslušného návrhu usnesení příslušnému vlastníkovi.
- 4) K platnosti hlasování vlastníka mimo zasedání se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- 5) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. V případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání zapotřebí souhlas všech vlastníků.
- 6) Výsledek hlasování výbor písemně oznámi vlastníkům. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

## ČL. VIII Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má tři (3) členy.
- 2) Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 3) Za výbor jedná navenek a společenství ve smyslu ust. § 161 a násł. občanského zákoníku zastupuje předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru nebo výborem pověřený člen. Je-li však pro právní jednání zapotřebí písemná právní forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru, nebo místopředsedy a dalšího člena výboru.
- 4) Výbor rozhoduje ve všech záležitostech, pokud nejde o záležitosti ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby. Výbor svolává zpravidla jeho předseda, může tak ale učinit kterýkoliv jeho člen.
- 5) Výbor je usnášenischopný, je-li přítomna nadpoloviční většina členů výboru. Výbor rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Každý člen výboru má 1 (jeden) hlas.
- 6) Výbor zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle závazných právních předpisů, dalších souvisejících právních předpisů 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) je oprávněn rozhodovat o opravách, investicích a stavebních úpravách společných částí domu a pozemku, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2.500,- Kč (dva tisíce pětset korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nestanovi-li závazné právní předpisy limit vyšší, -----
- d) je oprávněn rozhodovat o nabytí, zcizení nebo zatižení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) bez příslušné DPH, dále o zcizení nebo zatižení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých), nestanovi-li závazné právní předpisy limit vyšší, -----
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
- f) 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 a o použití a stavu příspěvků na vlastní správní činnosti, -----
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- h) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství, -----
- i) stanovuje výši záloh na služby; výbor je oprávněn pověřit stanovením výše záloh na služby správce, s nímž společenství uzavřelo smlouvu dle IV. těchto stanov; stanovili výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům správce, schválí takto stanovenou výši příspěvků výbor svým rozhodnutím přijatým nejpozději do dvanácti (12) měsíců ode dne uskutečnění takového právního jednání správce, jinak platí, že zálohy na služby jsou každému jednotlivému vlastníku stanoveny ve výši, ve které je hradil před takovým právním jednáním správce, -----
- j) navrhuje shromáždění schválení výše záloh na služby a rozhodnutí o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním přepisem, -----
- k) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 OZ); sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady na vlastní správní činnost (§ 1180 odst. 2 OZ); sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby v návaznosti na jejich schválení shromážděním, -----
- l) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, a to 1x ročně, zpravidla nejpozději do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období, -----

- m) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinnosti vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - n) v souladu se závaznými právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění čini právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - o) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a čini vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k nahradě vzniklé škody,
  - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
  - q) plní povinnosti podle závazných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
  - r) vede seznam členů společenství.
- 7) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat
- a) datum a místo konání shromáždění,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů výboru,
  - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) kdo zápis vyhotovil.
- 8) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí 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.
- 9) Prvními členy výboru s funkčním obdobím od 12.5.2011 (dvanáctého května roku dvoutisícíhojedenáctého) do 12.5.2016 (dvanáctého května roku dvoutisícíhošestnáctého) byli Ing. Martin Linhart, nar. 5.2.1979, bytem Praha 10 – Uhříněves, Sušilova 1510, Mgr. Barbora Chalašová, nar. 6.8.1977, bytem Praha 10 – Uhříněves, Sušilova 1510, a Michal Czinner, nar. 9.12.1980, bytem Praha 10 – Uhříněves, Sušilova 1510.

## Čl. IX Revizní komise

- 1) Revizní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Člen revizní komise je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) O zřízení revizní komise rozhoduje shromáždění. Rozhodne-li shromáždění o zřízení revizní komise, zvolí současně její členy.

- 3) Je-li revizní komise zřízena, má 3 (tři) členy. Na svém prvním zasedání revizní komise zvolí předsedu a mistropředsedu. První zasedání revizní komise svolává její nejstarší člen, který také řídí její zasedání do zvolení předsedy.
- 4) Revizní komise se schází podle potřeby. Revizní komisi svolává zpravidla její předseda, může tak ale učinit kterýkoli její člen.
- 5) Revizní komise je usnášenischopná, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Revizní komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Každý člen revizní komise má 1 (jeden) hlas.
- 6) Revizní komise v rámci své působnosti zejména:
- kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem, dalšími příslušnými právními předpisy, a s těmito stanovami,
  - vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - může podat výboru zprávu o nedostatech zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - má právo účastnit se jednání výboru.

## Čl. X Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabýly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spolužaři jednotek jsou společnými členy společenství.
- 3) Společenství vede a aktualizuje seznam členů společenství, a to v elektronické podobě. Zápisu a výmazy týkající se členství členů společenství provádí výbor na základě změn vlastníků jednotek zapsaných na listu vlastnictví vedeném pro dům a pozemek Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, nebo na základě oznámení člena či bývalého člena. Seznam členů společenství může být zveřejněn pouze v rozsahu těch údajů, které jsou zapsány i v katastru nemovitostí. Každý člen společenství obdrží na svou žádost výpis ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vyporádat příspěvky na správu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabivatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

## ČL XI Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství 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, splňuje-li stanovené podmínky, -----
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství, -----
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, -----
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů. -----

2) Člen společenství je povinen zejména:

- a) dodržovat závazné právní předpisy týkající se povinností člena společenství, stanovy, domovní řád a jiné vnitřní předpisy vydané společenstvím a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
- b) ředit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, -----
- c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod, -----
- d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, -----
- e) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti rozvržené na každou jednotku stejně, -----
- f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby, -----
- g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku, -----
- h) 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, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností, -----
- i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, -----
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, -----
- k) oznámit výboru bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 (triceti) dnů ode dne, kdy k události došlo -----
  - i. nabytí vlastnictví jednotky, -----
  - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), -----

- iii. počet osob, které budou v jednotce (bytě) bydlet, včetně osob, které v jednotce (bytě) bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce, -----
  - iv. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal jednotku do užívání, včetně údajů o počtu osob, které budou v jednotce (bytě) bydlet, -----
  - v. veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, -----
  - vi. jakoukoli změnu výše uvedených údajů. -----
- 1) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu a pozemku, o níž bylo společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části domu, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu a pozemku nebo jednotky v jeho vlastnictví prováděna uvnitř této jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, -----
- m) umožnit přístup výboru i jim přibraným třetím osobám do jednotky na základě předchozí výzvy výboru pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu a pozemku, a to i opakovaně -----
- n) v případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejm. pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí domu a pozemku, je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, příp. nebezpečných druhů, -----
- o) každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počinat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotce je povinen si počinat tak, aby byly prováděny v době od 8.00 hodin do 20.00 hodin. V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin je každý člen společenství povinen počinat si tak, aby zejm. hlukem neobtěžoval ostatní členy společenství. -----
- 3) Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spolužnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství. -----

## Čl. XII Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká: -----
- a) úmrtem člena společenství – fyzické osoby, -----
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství. -----
- 2) Společné členství spolužnicků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spolužnicků pouze jediný vlastník jednotky a tento se stává členem společenství. Tuto změnu je člen společenství povinen oznámit výboru do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy tato změna nastala. -----

### Čl. XIII Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení. -----
- 2) Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. -----
- 3) Vlastník jednotky udržuje společné části domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. -----
- 4) Klíče od uzamykatelných společných částí domu a dalších důležitých zařízení, mají k dispozici pouze oprávněné osoby, tedy zejm. osoby odpovědné za údržbu těchto zařízení (domovník, uklizečka) a členové výboru. -----

### Čl. XIV Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky a zálohy platí členové společenství měsíčně ve stanovených částkách, a to na účet společenství, pokud shromáždění nebo výbor nestanoví jinak. O způsobu rozúčtování cen služeb rozhoduje shromáždění, a to zpravidla schválením příslušného vnitřního předpisu společenství. -----
- 2) O tvorbě fondu oprav, případně o tvorbě jiných fondů na financování oprav, modernizaci a rekonstrukci společných částí domu a pozemku, jakož i o výši příspěvků a způsobu jejich rozúčtování rozhoduje shromáždění. O čerpání z těchto fondů rozhoduje výbor v souladu s ust. čl. VIII odst. 6 těchto stanov, případně shromáždění, pokud se jedná o čerpání převyšující limity stanovené v čl. VIII odst. 6 těchto stanov, nebo pokud si takové rozhodnutí vyhradí. -----
- 3) Nevyčerpaný zůstatek na příspěvcích na správu domu a pozemku (§ 1180 odst. 1 OZ) a nevyčerpaný zůstatek na vlastní správní činnost (§ 1180 odst. 2 OZ) se s jednotlivými členy společenství nevypořádávají a převádějí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. -----
- 4) Výbor zajistí vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, a to 1x ročně, zpravidla nejpozději do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede zpravidla ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování příslušnému vlastníkovi jednotky jakožto příjemci služeb. -----

## Čl. XV Hospodaření společenství

- 1) Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, na náklady spojené s vlastní správní činností a zálohově na úhradu za služby. Při správě uvedených finančních prostředků se společenství případně řídí rozpočtem společenství na příslušné období, pokud takový rozpočet schválilo shromáždění. -----
- 2) Společenství může zajišťováním činnosti podle bodu 1 tohoto článku pověřit jinou osobu (správce). -----
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. -----
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdelen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky; zisk se rozdělí podle velikosti spoluúčastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů. -----
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluúčastnických podílů na společných částech domu.

## Čl. XVI Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet společenství na kalendářní rok sestavuje výbor podle pravidel určených ve stanovách a schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství. -----
- 2) Rozpočet společenství obsahuje předpokládané náklady společenství na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost, které bude třeba vynaložit v následujícím roce i v dalších letech, jde zejména o výdaje na:
  - a) provoz, údržbu, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, technických zařízení domu, jako společných částí i společných částí vyhrazených k výlučnému užívání členů společenství, -----
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, rozvodů energií včetně pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných zařízení technického vybavení domu, -----
  - c) údržbu pozemku, -----
  - d) pojištění společného movitého a nemovitého majetku, -----
  - e) vlastní správní činnost společenství. -----

**Čl. XVII**  
**Zrušení společenství vlastníků**

Společenství se zrušuje v případech uvedených v závazných právních předpisech, zejm. v ust. § 1215 občanského zákoníku. -----

**Čl. XVIII**  
**Účinnost**

Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem schválení na shromáždění společenství. -----

**D.**

Pro přijetí usnesení dle článku C. kladně hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek, a to zvednutím ruky, resp. zvednutím ruky svého zmocnence, mající celkem 229960/320386 (slovy dvěstědvacetdevětisícdevětsetsedesát/třistadvacettisíctřistaosmdesátšest), tj. po zaokrouhlení 71,78 % (slovy sedmdesátjedna celých a sedmdesátosm setin procenta), hlasů všech vlastníků jednotek, když pro rozhodování dle článku C. je rozhodným počtem třetinová většina hlasů přítomních vlastníků jednotek. -----

Výsledek hlasování a rozhodný počet hlasů notář zjistil svým pozorováním, z ust. § 1206 OZ, stanov a z prohlášení předsedajícího o těchto skutečnostech. -----

**E.**

Notář ve smyslu ust. § 80a odst. 2 not. řádu čini toto vyjádření: -----

Právní jednání a formality dle článku A., ke kterým je Společenství vlastníků domu Sušilova 1510 a shromáždění společenství vlastníků jednotek konané dne 25.5.2016 (dvacátéhopátého května roku dvoutisícíhošestnáctého) povinno a při kterých byl notář přítomen, jsou v souladu s právními předpisy. Rozhodnutí shromáždění dle článku C. bylo přijato a obsah rozhodnutí dle článku C., o němž byl notářský zápis sepsán, je v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty Společenství vlastníků domu Sušilova 1510. -----

F.

O tom byl notářský zápis o rozhodnutí orgánu právnické osoby ve smyslu § 80a a násł. not.  
Hádu sepsán, Ing. Martinem Linhartem, jako předsedajícím, přečten, jím po přečtení v celém  
~~souzahu~~ schválen a podepsán.

Ing. Martin Linhart v.r. -----

Mgr. Petr Elšík v.r. -----

L.S. Mgr. Petr Elšík, -3-, notář v Litoměřicích -----