

Ing. Jiří Kučera, nar. 02.11.1973, r.č.: 731102/0376
bytem Stěžov 44, 26263 Milín
(dále jen „**Jiří Kučera**“ či „**VLASTNÍK**“)

jako výlučný vlastník všech jednotek vymezených dle zák.č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „OZ“) v pozemku parc.č. 1906/167 v katastrálním území Uhříněves, jehož součástí je budova č.p. 1697, budova postavena a pozemku parc.č. 1906/167, kdy společnou částí nemovité věci je též pozemek parc.č. 1906/169 v k.ú. Uhříněves, část obce Uhříněves, tedy jednotek č. 1697/1 až č. 1697/11, tímto zakládá společenství vlastníků a schvaluje stanovy společenství vlastníků ve smyslu ust. § 1200 OZ v následujícím znění:

STANOVY

Společenství vlastníků Douchova 1697

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy domu č.p. 1697 a pozemků parc.č. 1906/167 a parc.č. 1906/169, vše v katastrálním území Uhříněves, obci Praha.
- 3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě vzniklo dle OZ. Jednotka zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (vše dále jen „jednotka“ či „byt“).
- 4) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

Čl. II

Název a sídlo

- 1) Název společenství vlastníků zní: **Společenství vlastníků Douchova 1697.**
- 2) Sídlem je: **Douchova 1697/8, Praha 10, Uhřetěves.**

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a pozemků a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Čl. IV

Správa domu z hlediska provozního a technického

- 1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku.

Čl. V

Správa domu z hlediska správních činností

- 1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle

- jiných právních předpisů,
- b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména:
- smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou při dodržení podmínek stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění,
 - smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují od dodavatele přímo),
 - smluv o pojištění domu a
 - smluv o nájmu společných částí domu;
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků na správu domu, záloh na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“) a jejich vyúčtování a vypořádání;
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků;
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění;
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VI

Vznik členství

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po vzniku společenství vlastníků.

Čl. VII

Seznam členů společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - (i) jméno a příjmení/firma,
 - (ii) datum narození/IČ,
 - (iii) adresa místa trvalého pobytu/sídla, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce,
 - (iv) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „doručovací adresa“) v případě, že není shodná s adresou jednotky;
na adresu jednotky či na doručovací adresu, sdělí-li ji prokazatelně vlastník jednotky společenství vlastníků, budou vlastníku jednotky doručovány listiny v těchto stanovách či právních předpisech stanovené; sdělí-li vlastník jednotky svoji e-mailovou adresu a dá-li k tomu výslovný písemný souhlas, veškeré listiny v těchto stanovách či právních předpisech stanovené, lze doručovat jen na tuto e-mailovou adresu;
 - (v) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění či majetkovém společenství manželů dle cizího práva,
 - (vi) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
 - (vii) podíl na společných částech pro stanovení výše příspěvku na správu domu.
- 2) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vzniklo za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

Čl. VIII

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných

ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhrady jednotlivých služeb, nejpozději do 6 (šesti) měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků je nejpozději do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům spravuje,
 - h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků,
 - i) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - j) na sdělení (k jeho žádosti) jména a doručovací adresy kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě,
 - k) pro případ převodu vlastnictví jednotky na vyhotovení písemného potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na službách přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 2) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství vlastníků přijatá v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl či mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup

- do domu nebo bytu,
- c) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to nejpozději do 8 (osmi) měsíců od skončení zúčtovacího období, včetně případných sankčních poplatků,
 - e) řídit se při užívání společných částí právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky přístup či s ním jednotku užívají,
 - h) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do bytu, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - j) umožnit přístup společenství vlastníků i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - k) oznámit předem stavební úpravu ve svém bytě,
 - l) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
- 3) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- 4) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své doručovací adresy (je-li odlišná od adresy jednotky), a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, společenství vlastníků bez zbytečného odkladu, kdy se

dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. *

- 5) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, doručovací adresu této osoby jakož i počet osob, které budou mít v jednotce domácnost.
- 6) Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči předsedovi společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Čl. IX

Spoluvlastnictví jednotky

- 1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- 2) Společní členové společenství vlastníků, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé/partneři, kteří mají jednotku ve společném jmění či majetkovém společenství manželů dle cizího práva, jsou povinni určit a písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
- 3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů/partnerů, kteří mají jednotku ve společném jmění či majetkovém společenství manželů dle cizího práva.

Čl. X

Zánik členství ve společenství vlastníků

- 1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - d) dalším způsobem, pokud tak stanoví právní předpisy.

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

ČÁST ČVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XI Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou:
- a) shromáždění,
 - b) předseda společenství
 - c) kontrolní komise

Čl. XII Shromáždění

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- 2) Předseda společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ani do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, ze které musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá všem členům společenství vlastníků jejím vhozením (doručením) do schránky na adrese jednotky nebo jejím zasláním na doručovací adresu, kterou člen společenství vlastníků společenství vlastníků prokazatelně písemně oznámil dle čl. VII odst. 1) bod (iv) stanov, a současně se vyvěsí na vývěsce ve společných prostorách domu. Pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnáct dnů před jeho konáním. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovalo možnosti členů se ho zúčastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se s nimi člen společenství vlastníků může včas seznámit.

- 4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než pět dnů před oznámeným datem konání zasedání, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo jakoukoliv třetí osobu, aby jej zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, generální plná moc se připouští. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen.
- 6) Do působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování:
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. o opravě, stavební úpravě nebo údržbě společných částí, není-li toto rozhodnutí v pravomoci předsedy společenství dle čl. XIV odst. 8 písm. b);
 - f) udělování předchozího souhlasu:
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých či nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, není-li toto rozhodnutí v pravomoci předsedy společenství dle čl. XIV odst. 8 písm. a);
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 7) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků.
- 8) Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství.

V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky. Kdo zasedání zahájil, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a volbu zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

- 9) Předseda společenství zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány.

Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství. Každý člen společenství vlastníků je oprávněn nahlížet do zápisů ze zasedání, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků.

- 10) Náhradní shromáždění se připouští. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% hlasů.

Čl. XIII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, může být rozhodováno mimo zasedání shromáždění.
- 2) Předseda společenství zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství vlastníků uvedenou v seznamu členů společenství vlastníků. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj,

kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vlastníků vyjádřit. Lhůta k vyjádření člena společenství vlastníků činí alespoň patnáct dnů.

- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství vlastníků s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Nedoručí-li člen společenství vlastníků ve lhůtě dvaceti dnů ode dne odeslání návrhu členu společenství vlastníků svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství vlastníků.
- 6) Předseda společenství oznámí členům společenství vlastníků v písemné formě výsledek hlasování a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

Čl. XIV

Předseda společenství

- 1) Předseda společenství je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Funkční období předsedy společenství činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
- 3) Způsobilým být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li předsedou společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 4) Kdo přijme funkci předsedy společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí do funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí-li z toho pro sebe důsledky. Předseda vykonává funkci zásadně osobně.
- 5) Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními OZ.

6) Předseda společenství jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věci správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle 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 pojištění domu,
- c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,

7) Předseda společenství jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,

- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - e) v případě změny prohlášení dle ust. § 1166 a násl. obč. zák. zajistí vyhotovení úplného znění prohlášení a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedeném příslušným katastrálním úřadem.
- 8) V působnosti předsedy společenství je dále rozhodování:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč,
 - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 8.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 9) Členství předsedy společenství končí:
- a) uplynutím funkčního období,
 - b) odvoláním z funkce,
 - c) odstoupením z funkce,
 - d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství,
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- 10) Odstoupí-li předseda společenství ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím tří měsíců od dojití prohlášení či dnem zvolení nového předsedy společenství, a to dnem, který nastane dříve.
- 11) Předseda společenství má nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny určuje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodu, že svoji funkci vykonává nedbale.
- 12) Prvním předsedou společenství je Ing. Jiří Kučera, nar. 02.11.1973, bytem Stěžov 44, 26263 Milín.

Článek XV

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od

předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.

- 2) Kontrolní komise má 3 členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí předsedu společenství. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- 4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu

- 1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až V těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí domu

- 1) Společnými částmi jsou ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje ve společných prostorách domu. Domovní řád je závazný pro všechny členy

společenství vlastníků a pro další osoby vstupující do domu.

- 2) Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství vlastníků povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech, zejména pak ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) Vlastníci jednotek jsou povinni dbát na úspornost osvětlení v domě a respektovat hospodárnost provozu, osvětlení používat pouze na dobu nezbytně nutnou.
- 6) V případě poničení vnitřní nebo vnější malby či omítky, povrchů podlah či jakéhokoliv jiného poškození společného prostoru je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody předseda společenství, o to na náklad vlastníka jednotky.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem předsedy společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství vlastníků zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství vlastníků se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací předsedy společenství.
- 8) Pokud člen společenství uzavře domovní uzavěry vody a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas

oznámeno ostatním členům společenství vlastníků. K hlavním uzávěrům vody a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.

- 9) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vody a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 10) Každý člen společenství vlastníků je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství vlastníků; při provádění stavebních prací v jednotce je povinen oznámit termín provádění stavebních prací předsedovi společenství a ostatním členům společenství vlastníků a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod., v jiných dnech lze činit tyto práce jen na nezbytně nutnou dobu a při respektování ostatních členů společenství vlastníků. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství vlastníků zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 11) Předseda společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství vlastníků o využití společných částí uzavírá člen společenství vlastníků dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE

Čl. XVIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- 1) Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20.12. roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- 2) Základním kritériem pro sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných prostor

plánované v budoucích letech.

- 3) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XIX

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu ve výši a lhůtě určené shromážděním. Pro účely financování nákladů na správu domu platí členové příspěvky formou měsíčních příspěvků, a to:
- a) stejnou částkou za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků, tj.:
- (i) náklady na odměňování předsedy společenství,
 - (ii) náklady na vedení účetnictví,
 - (iii) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
 - (iv) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - (v) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a tepla,
 - (vi) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - (vii) náklady kanceláře společenství vlastníků, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena, a
 - (viii) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu,
- b) ve výši odpovídající podílu na společných částech – na ostatní náklady spojené se správou domu.
- Všichni vlastníci jednotek se mohou dohodnout na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu.
- 2) Při převodu vlastnictví k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 3) Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním společenství vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu platná v období předcházejícího kalendářního roku.

Čl. XX

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů (služby) a postup pro rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- 2) Službami jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínu, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění společenství vlastníků.
- 3) O druhu poskytovaných služeb a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy po uplynutí zúčtovacího období.
- 4) Měsíční zálohy za jednotlivé služby budou určeny jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční spotřeby vody,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. VIII odst. 5 stanov.
- 6) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 6 (šesti) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na adresu jednotky či oznamenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství vlastníků lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději do 8 (osmi) měsíců od

skončení zúčtovacího období.

- 7) Předseda společenství je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění předsedou společenství, je předseda společenství oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství vlastníků, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství vlastníků.

Čl. XXI

Závěrečné ustanovení

- 1) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzí.
- 2) Tyto stanovy vyházejí z ustanovení OZ a souvisejících předpisů.
- 3) Tyto stanovy budou uloženy ve sbírce listin příslušného rejstříku společenství vlastníků jednotek a budou k dispozici u statutárního orgánu společenství vlastníků.

V Praze dne 18.12.2025

Ing. Jiří Kučera

„Ověřovací doložka pro legalizaci“ Poř.čís. 10400-0272-0160-1
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 114
Vlastnoručně podepsal: JIŘÍ KUČERA

Datum a místo narození: 02.11.1973, Praha 7, CZ

I: Adresa pobytu: Stěžov 44, Mlín, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
214309800

Praha 114 dne 18.12.2025
Srbová Monika

Podpis, střední razítka

