

# **Společenství vlastníků jednotek v domech**

**čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy**

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

## **NÁVRH ROZHODNUTÍ O ZMĚNĚ STANOV**

**Společenství vlastníků jednotek v domech čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy, se sídlem Praha 8 Kobylisy, Davidkova 989/127, 182 00, S 12071 vedená u Městského soudu v Praze, IČ: 247 57 012 (dále jen „SV“)**

**bod č.6 programu shromáždění SV ze dne 24.1.2024**

**Usnesení: Shromáždění SV tímto rozhoduje v souladu se stanovami společenství tak, že schvaluje toto nové znění stanov:**

## **STANOVY**

### **Společenství vlastníků jednotek v domech čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy**

#### **ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

##### **Čl. I**

##### **Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek. Členství ve společenství vlastníků je s vlastnictvím jednotky neoddělitelně spojeno. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

## **Společenství vlastníků jednotek v domech**

### **čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy**

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davídkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

## **Čl. II**

### **Název a sídlo společenství**

- (1) Název společenství je: Společenství vlastníků jednotek v domech čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy.
  
- (2) Sídlo společenství je Praha 8, Kobylisy, Davídkova 989/127.

**ČÁST DRUHÁ**  
**PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. III**

**Správa domu a další činnosti**

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie po bytové jistič, vody po bytové uzávěr včetně a odvodu odpadních vod, rozvodu tepla včetně ventilů mimo radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního signálu po anténní zásuvku včetně a dalších technických zařízení podle vybavení domu
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) 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) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - i) 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,
  - c) nájmu společných částí domu,
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
  
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
  
- (4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů 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"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

## **Společenství vlastníků jednotek v domech**

### **čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy**

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

IČ: 247 57 012

- 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.

(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, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob 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) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

## **Čl. IV**

### **Změny společných částí domu – změny prohlášení vlastníka**

(1) Změna prohlášení vlastníka je možná za podmínek dle § 1169 občanského zákoníku. Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna

- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky, b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

(2) 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, se provádí v režimu dle čl. VII, odst. 5, písm. h., respektive čl. VIII odst. 11 těchto stanov.

## **Čl. V**

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

(1) Správa domu může být smluvně zajištěna fyzickou nebo právnickou osobou (dále jen „správce“) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") v souladu s ustanovením čl. VII. odst. 5, písmeno f).

(2) Smlouvou mohou být zajištěny provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností

(3) Smlouva se správcem obsahuje alespoň:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davídkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat [statutárnímu orgánu SV](#) ~~výboru~~ všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

(4) O změně osoby správce rozhoduje shromáždění.

(5) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 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~~výbor společenství (dále jen "předseda~~výbor~~")
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu nemusí být současně členem společenství.

(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 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, ztrátou způsobilosti dle odst. (2) výše, smrtí (v případě fyzické osoby) nebo zánikem (v případě právnické osoby).

(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. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

## **Společenství vlastníků jednotek v domech**

### **čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy**

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. ~~Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.~~

## **Čl. VII Shromáždění**

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.

(2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(3) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Nebude-li shromáždění způsobilé se usnášet dle odst. 3 výše, připouští se, aby se konalo náhradní shromáždění, které bude způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří budou mít alespoň 40 % všech hlasů. Toto náhradní shromáždění může svolat statutární orgán SV ~~výbor~~ nebo ten, kdo původní shromáždění svolal, novou pozvánkou ve lhůtě 15 dnů ode dne konání původního shromáždění a musí být svoláno na den, který nebude později než 6 týdnů ode dne konání původního shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že jde o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění musí mít stejný program jako mělo původní shromáždění.

(5) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,



## Společenství vlastníků jednotek v domech

čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; 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,
- d) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) určení osoby správce a o její změně,
- g) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- h) rozhodování o opravě nebo údržbě společné části (tj. domu a pozemku) anebo stavební úpravě (modernizaci, rekonstrukci) společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 100.000 Kč na každý jednotlivý případ nebo činnost,
- i) udělování předchozího souhlasu:
  - 1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - 2) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000 Kč na každý jednotlivý případ,
  - 3) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - 4) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- j) stanovení výše odměny členů [statutárního orgánu SV-výboru](#),
- k) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- l) rozhodování o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(6) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je [statutární orgán SV-výbor](#). Není-li zvolen [statutární orgán SV-výbor](#), svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(7) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(8) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci (6) povinnost svolat shromáždění podle odstavce (6), jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

(9) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce a zároveň se zveřejní na webu společenství. Písemná pozvánka musí být vyvěšena a zveřejněna nejméně 15 dní předem 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.

(10) Jednání shromáždění řídí předseda (~~místopředseda~~) ~~výboru SV~~ nebo pověřený člen statutárního orgánu SV ~~výboru~~. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (6) věta druhá, nebo podle odstavce (8), řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho 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) Je-li proto důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(13) 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.

(14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu SV ~~předsedy výboru~~.

(15) Ustanovení odstavců (13) a (14) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání statutárního orgánu ~~výboru~~ a kontrolní ho orgánu, ~~pokud se konají komise~~.

## Čl. VIII

### Předseda společenství Výbor

(1) Předseda společenství (dále jen „předseda“)~~Výbor~~ je ~~výkonným-statutárním~~ orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Předseda~~Výbor~~ je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá ~~předseda~~~~výbor~~ shromáždění. ~~Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, může jej samostatně podepsat předseda výboru, s výjimkou takových, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000 Kč, které podepisuje předseda výboru nebo v jeho zastoupení místopředseda výboru a další členové výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.~~

(3) Předseda ~~Členové~~ ~~výboru~~ ~~jesou~~ voleni a odvoláváni shromážděním. ~~Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.~~

(4) Předseda ~~výboru~~ organizuje, svolává a řídí organizuje běžnou činnost ve společenství ~~výboru, organizuje běžnou činnost společenství.~~

-

(5) ~~Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.~~

-

(6) ~~Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.~~

-

(7) ~~Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.~~

-

(8)(5) Odpovědnost předsedy člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(6) Předseda ~~Výbor~~ jako ~~výkonný-statutární~~ orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

- b) rozhoduje o obsahu a uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a také smlouvu se správcem, kterého určilo shromáždění,
- 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 závěrky 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,
- 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.
- [k\) informuje vlastníky nebo kontrolní komisi/revizora společenství alespoň kvartálně emailem o tom, co v daném čtvrtletí vykonal](#)
- [l\) navrhne kontrolní komisi/revizorovi společenství alespoň jednu schůzku kvartálně za účelem sdělení, co je třeba vykonat a co předseda společenství dosud vykonal.](#)

-

#### (7) Předseda ~~Výbor~~ jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem, 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 ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným rejstříkovým soudem.

## Společenství vlastníků jednotek v domech

čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

(8) Předseda Výbor je oprávněn v rámci správy domu a pozemku (zejména údržby a oprav společných částí domu a pozemku a jejich modernizace či rekonstrukce) provádět investice, nepřevyšují-li náklady částku 100.000 Kč na každý jednotlivý případ nebo činnost, bez nutnosti schválení shromážděním, ledaže shromáždění určí jinou výši této částky (takové rozhodnutí shromáždění se nepovažuje za změnu stanov). ~~o provedení těchto investic rozhoduje výbor nadpoloviční většinou svých členů.~~

(9) Předseda Výbor je oprávněn provádět platbu běžných provozních nákladů za služby (správa, elektřina, teplo, voda, úklid apod.) v celé jejich výši, a to přesto, že by výše takové platby přesáhla částku 100.000 Kč, bez nutnosti schválení shromážděním.

### Čl. IX Revizor

(1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

(2) Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí statutární orgán SV. i výbor.

(3) Revizor v rámci své působnosti zejména

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu SV výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat statutárnímu orgánu SV výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se jednání statutárního orgánu SV výboru.

f) účastní se, pokud projeví zájem, poptávkových a výběrových řízení týkajících se společenství

g) má právo nahlížet na pohyby na účtu společenství nebo je oprávněn alespoň jednou za čtvrtletí získat výpisy z účtu společenství k náhledu a kontrole, pokud o to projeví zájem

(4) Namísto revizora lze také zvolit kontrolní komisi. Jestliže je zvolena, má 3 členy a ti ze svého středu volí předsedu kontrolní komisi. V ostatních záležitostech a pravomocích platí obdobně ustanovení o revizorovi.

## **Čl. XI**

### **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, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit [statutárnímu orgánu SV](#) ~~výboru~~.

## **Čl. XII**

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

(1) Není-li svolané shromáždění a ani náhradní shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo náhradní shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

(2) Rozhodováno mimo zasedání shromáždění může být na písemný návrh osoby, která je oprávněna shromáždění svolat, o všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, a to i bez nutnosti předtím svolávat shromáždění a následně náhradní shromáždění.

(3) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

(3) 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.

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XIII

#### 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.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. 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.

(5) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

### Čl. XIV

#### Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních **zákona** a těchto stanov a má zejména právo

## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem 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 schůze 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,
- g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů 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) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 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 statutární orgán SV ~~výbor~~ alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu SV ~~výboru~~ nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,



## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

j) oznamovat bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě 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 byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Člen společenství je rovněž povinen předem písemně oznámit [statutárnímu orgánu SV-výboru](#), že bude jednotka využívána pro účely krátkodobých pronájmů typu Airbnb či jiných ubytovacích služeb.

k) neprodleně odstranit na svůj náklad závady a poškození (vč. znečištění), které na jiných jednotkách nebo společných částech domu či pozemku způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky vstup,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,

m) oznámit předem písemně [statutárnímu orgánu SV-výboru](#) každou zamýšlenou stavební práci na jednotce, a to nejméně ve lhůtě 4 týdnů před předpokládaným zahájením stavebních prací bez ohledu na skutečnost, zda záměr vyžaduje stavební povolení nebo ne; oznámení musí obsahovat popis a rozsah stavebních prací, alespoň hrubý harmonogram stavebních prací, označení osoby, která bude stavební práce provádět, včetně kontaktních údajů na tuto osobu; vlastník jednotky je povinen na výzvu [statutárního orgánu SV-výboru](#) umožnit přístup do jednotky za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu; do společných částí nemovité věci lze zasahovat pouze za podmínek dle těchto stanov a zákona, především s předchozím písemným souhlasem společenství vlastníků; kde to stanoví zákon, lze provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,

n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup [statutárnímu orgánu SV](#) ~~předsedovi výboru~~ a osobě, která je řešením havárií pověřena společenstvím nebo [statutárním orgánem SV-výborem](#), pokud je odstraňována havárie, nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny.

o) Pokud dojde ke znečištění společných částí domu v případě rekonstrukce jednotky vlastníka, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit neprodleně úklid tohoto znečištění.

## Čl. XV

### Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davidkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

IČ: 247 57 012

- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit [statutárním orgánuvýboru](#) společenství.

(3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele všechny dluhy (zejména na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky a zálohách na tato plnění), měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství, jaké má vůči společenství dluhy, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také správce. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení společenství nebo nebylo-li potvrzení vydáno bez zbytečného odkladu, ač o něj bylo požádáno.

## **ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. XVI**

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

(1) Společenství hospodaří 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.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat 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 zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství jakékoliv věci k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. [Statutární orgán SVVýbor](#) odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### **Čl. XVII**

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

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. (5) písm. d) a e)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

## Společenství vlastníků jednotek v domech

### čp. 986, 987, 988 a 989 Praha-Kobylisy

IČ: 247 57 012

sídlo: Praha 8, Kobylisy, Davídkova 989/127, PSČ 18200

Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl S, vložka 12071

---

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán SV ~~výbor~~ jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. (5) písm. e)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán SV ~~výbor~~ 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.