

# Stanovy

## Společenství vlastníků jednotek domu Štěpánská 629/59, Praha 1

### Čl. I.

#### Název a sídlo společenství

1. Společenství přijalo název **Společenství vlastníků jednotek domu Štěpánská 629/59, Praha 1.**
2. Sídlem společenství je **Štěpánská č. p. 629/59, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00.**

### Čl. II

#### Předmět činnosti

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou ve smyslu § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**zákon**“), založenou za účelem 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.
2. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu Štěpánská 629/59, Praha 1 (dále jen „**dům**“), dále se správou pozemku parc.č. 2069, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým a právnickým osobám.
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.
4. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „**správa domu**“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
5. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
6. Správou domu se rozumí zejména:
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
  - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby, údržby pozemku a údržby přístupových cest na pozemku,
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, vvislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
  - e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny,

- f) zajišťování prohlídek a čištění komínů a světlíků,
  - g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
  - h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - i) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - j) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou vybírány z rozhodnutí vlastníků jednotek,
  - k) vedení evidence nákladů vzniklých ze zajišťování správy domu,
  - l) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
  - n) vedení podvojného účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - o) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
7. Společenství je oprávněno činit právní jednání, zejména uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, zejména:
- a) k pojištění domu,
  - b) k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) k nájmu společných částí domu či k nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.
- Pojištění bytové jednotky si zajišťuje každý vlastník samostatně.
8. Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství:
- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
  - b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
  - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
  - d) dodávky tepla z centrálního zdroje umístěného v domě,
  - e) odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, případně další potřebné služby,
  - f) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
9. Předmětem činnosti společenství je dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
  - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu služby,
  - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
  - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
  - e) provozování technických zařízení v domě, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
10. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru

poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky. Vlastník jednotky pak ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající z této smlouvy.

11. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství pověřit zajišťováním činností podle bodu 3. – 6. jinou osobu (správce).
12. Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona.

Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.

### **Čl. III Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „**shromáždění**“),
  - b) výbor společenství (dále jen „**výbor**“),
  - c) kontrolní komise (dále jen „**kontrolní komise**“), bude-li zřízena v souladu s těmito stanovami
2. Členy výboru a/nebo kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Členem výboru a/nebo kontrolní komise může být pouze vlastník jednotky v domě. Způsobilý být členem výboru a/nebo kontrolní komise je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.
4. Funkční období členů výboru a/ nebo kontrolní komise činí čtyři roky a počíná dnem jejich zvolení.
5. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
6. Členům výboru a/nebo kontrolní komise může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
7. Člen výboru a/nebo kontrolní komise může být volen opětovně.
8. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců. Člen výboru může být během funkčního období odvolán i v jiných případech, kdy o jeho odvolání rozhodně shromáždění vlastníků jednotek.
9. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
10. Za člena výboru a/nebo kontrolní komise, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
11. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise.

## Čl. IV Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. 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.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
  - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - g) rozhodování o
    - i. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii. změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - iii. změně podlahové plochy bytu,
    - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - v. změně podílu na společných částech,
    - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníkem jednotky,
    - vii. opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
    - viii. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  - h) udělování předchozího souhlasu:
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
    - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
    - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (*toto ustanovení se netýká případů, kdy vlastník jednotky uzavírá zástavní smlouvu jako zástavce, ale případů, kdy zástavní smlouvu jako zástavce uzavírá společenství vlastníků*),
  - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
5. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení

se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Toto právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
9. Přijímání rozhodnutí
  - a) ke změně stanov dle odst. 1) a), týkající se pravidel pro správu domu a pozemku, užívání společných částí, pravidel pro tvorbu rozpočtu se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, v ostatních případech změny stanov se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek,
  - b) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) g) v. a odst. 1) h) iv. se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek,
  - c) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) g) ii., vi., vii., h) i., iii. se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek,
  - d) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) b), c), d), e), f), g) i., iii., iv., viii., h) ii., i), j) se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek,
  - e) ke změně prohlášení dle odst. 1) b), jakož i k rozhodování dle odst. 1) g) ii.-vi., dochází-li ke změně prohlášení, se vyžaduje písemná dohoda všech dotčených vlastníků jednotek dle ust. § 1169 občanského zákoníku. V případě změny, která se dotýká společných částí domu, se považují za dotčené vlastníky všichni vlastníci v domě. Totéž platí v případě změny, v důsledku které dojde k zásahu do stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
10. Každý vlastník jednotky zodpovídá za využívání jednotky pro účely bydlení. Změny ve využívání i části bytové jednotky na provozovnu pro účely podnikání musí být předem schváleno tříčtvrtinovou většinou všech vlastníků jednotek.
11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
12. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a prezenční listina.
13. O průběhu prvé schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství
14. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o

změně stanov. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní. 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. Výbor 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. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, nestanoví-li zákon nebo stanovy, že je zapotřebí vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **Čl. V**

### **Výbor**

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má čtyři (4) členy.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další členové.
7. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
  - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a výši příspěvků na výdaje spojené se správou domu a příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu připadající na jednotlivé vlastníky,
  - d) odpovídá za vedení podvojného účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá je shromáždění ke schválení,
  - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství, zápisů ve shromáždění, usnesení apod.),
  - f) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 100.000,- Kč bez DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním (čl.IV/2/k). Kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
  - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou údržbou opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
  - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na počet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,
  - i) v případě nedodržení odsouhlasených platebních povinností má výbor právo dlužníka penalizovat dle občanského zákoníku,

- j) má právo vyzvat vlastníky o pomoc při zajišťování některých činností spojených se správou domu,
  - k) připravuje podklady pro schůzi shromáždění ve věcech podání návrhu na žaloby týkající se neplnění povinností vlastníkem jednotky, včetně podání návrhu na nařízení prodeje jednotky,
  - l) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
  - m) odpovídá za předklad a odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů,
  - n) odpovídá za návrh zápisu společenství v obchodním rejstříku včetně změn,
  - o) odpovídá za průběh zániku společenství včetně výmazu z obchodního rejstříku,
  - p) v případě změny prohlášení zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
8. Při hlasování výboru mají všichni jeho členové stejnou váhu hlasu. Návrh je přijat nadpoloviční většinou hlasů.
9. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů výboru,
  - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští 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.
11. Výbor je povinen do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis společenství do rejstříku. Výbor je dále povinen jménem společenství oznámit příslušnému katastrálnímu úřadu všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, a to do 30 dnů po vzniku takových změn.

## Čl. VI Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje veškerou činnost společenství a projednává stížnosti jeho členů.
2. Kontrolní komise má 3 členy.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem výboru společenství.
4. Kontrolní komise se schází nejméně třikrát ročně, svolává ji její předseda a není-li předseda zvolen, její nejstarší člen.
5. Kontrolní komise zejména:
  - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
  - b) kontroluje hospodaření společenství,
  - c) kontroluje dodržování stanov společenství, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
  - d) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
  - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
  - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
  - g) je oprávněna požadovat od členů společenství a výboru společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou v rozporu se zákonem o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Výbor a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
  - h) je oprávněna vyzvat výbor ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,

- i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností kontrolní komise.
6. Návrh je přijat nadpoloviční většinou hlasů. Při hlasování v komisi má každý člen jeden hlas.
  7. Zprávy o výsledku kontrol předkládá kontrolní komise výboru společenství s návrhem na opatření.

## Čl. VII

### Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly 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. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství s jedním hlasem.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství, kterou vede výbor.

## Čl. VIII

### 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 domů a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a práce komisí se zpoplatněním 100,- Kč za každých započatých 30 minut nahlížení po prvních bezúplatných 15 minutách nahlížení a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
  - g) podat výboru a kontrolní komisi stížnost spolu s poplatkem 200,- Kč, který bude v případě oprávněné a uznané stížnosti vratný.
2. Člen společenství je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
  - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu Domovním řádem domu Štěpánská čp. 629/59, 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, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
  - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
  - g) 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,
  - h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,



- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
  - k) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - l) zajišťovat revize a opravy kotlů a rozvodů tepla, užitkové vody a provozu radiátorů etážového vytápění, pokud jsou jednotky takto vybaveny,
  - m) zajišťovat revize, opravy a údržbu v jednotkách: u vodovodních rozvodů od připojení na rozvody svislé, u plynových rozvodů potrubí od plynoměru ke spotřebičům, u elektrických rozvodů vedení za bytovými jističi, u komunikačních rozvodů vedení od zásuvek (rozvodných krabic) umístěných ve zdi,
  - n) v případě, že člen, jakožto vlastník nebydlí v domě v Praze 1, Štěpánská čp. 629/59, oznámit výboru adresu bydliště, číslo telefonu nebo jiná spojení pro zajištění trvalého kontaktu a taková spojení při jejich změnách aktualizovat,
  - o) v zájmu ochrany majetku vlastního i společného je nutné, aby každý vlastník jednotky byl vždy osobně nebo v zastoupení dosažitelný, a to i v případě, že nebude delší dobu v sídle společenství přítomen. K tomu účelu dá výboru společenství k dispozici kontaktní spojení na sebe nebo na osobu zastupující,
  - p) pokud bude vlastník ve svých majetkových právech a povinnostech zastupován jinou osobou, je povinen vybavit ji plnou mocí (trvalou nebo individuální), s úředně ověřeným podpisem; v tom případě je povinen takovou plnou mocí výboru v jednom stejnopise vydat a orgánu oznámit jméno, adresu případně telefonní spojení svého zástupce, shodně je povinen orgán informovat o zániku účinků zastoupení,
  - q) pokud je jednotka pronajímána či podnájímána, je vlastník povinen oznámit výboru pro potřeby účtování služeb počet osob, jež na základě nájmu či podnájmu jednotku užívají,
  - r) na základě žádosti člena výboru pomáhat při činnostech spojených se správou domu.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
  4. Člen společenství má právo se nechat zastupovat po předložení plné moci.
  5. Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa uvedená na listu vlastnictví 2544, pro katastrální území Praha 1 – Nové Město.

## **Čl. IX**

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

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VIII, odst. 2, písm. d) a písm. e) platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených shromážděním, a to do 5. dne daného měsíce na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.  
Za pozdní úhradu se platí úrok z prodlení ve výši dle obecně závazných právních předpisů. Úrok z prodlení může výbor prominout.
2. O vyúčtování příspěvků podle čl. VIII, odst. 2, písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu podle čl. XI, odst. 2 se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII, odst. 2, písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat a to nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 60 dnů po vyúčtování záloh.

## Čl. X Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství vede podvojně účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
3. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

## Čl. XI Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Shromáždění vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2. Níže uvedená pravidla jsou závazná a platná pro všechny osoby užívající jednotku nebo jednotky v domě, a to bez rozdílu, zda jde o vlastníky jednotek nebo nájemce v bytových jednotkách či nebytových jednotkách.
3. Všichni jsou povinni 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 spolubydlících.
4. Správu domu a pozemku vykonávají orgány společenství v rozsahu a za podmínek stanovených v těchto stanovách nebo zákoně. V případě jakéhokoliv rozporu mezi stanovami a zákonem, platí tyto stanovy, pokud zákon umožňuje odlišnou úpravu od zákona.
5. Nestanoví-li tyto stanovy nebo rozhodnutí orgánu společenství jinak, platí o rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků obecně závazné právní předpisy zejména zákon č. 67/2013 Sb. nebo takový právní předpis, který nahradí nebo změní.

## Čl. XII Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými právními předpisy.
2. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě nebo rozhodnutím vlastníků za podmínek stanovených zákonem.
3. Tyto stanovy společenství vlastníků byly projednány a schváleny na zasedání shromáždění **Společenství vlastníků jednotek domu Štěpánská 629/59, Praha 1** dne 12.12.2016.

V Praze dne 12.12.2016

.....  
Šimon Caban

.....  
Vítek Komrží

.....  
Josef Březina

.....  
Jiří Nekula