

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DEVONSKÁ 999/1, Praha 5

Devonská 999/1, Praha 5 – Hlubočepy, PSČ 152 00

ČI. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále také jen „společenství vlastníků“) je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále také jen „zákon“), případně dalších právních předpisů, včetně prováděcích, neurčí-li prohlášení nebo tyto stanovy jinak (v době přijetí těchto stanov se zejména jedná o Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a podle těchto stanov).
2. Společenství vlastníků nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 999 a pozemků č. parc. 970/2, 970/4, 970/5 – zastavěná plocha a nádvoří, č. parc. 640/103, 970/8, 970/9 – ostatní plocha, vše v k. ú. Hlubočepy (dále také jen „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a v těchto stanovách. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto domu a uvedených pozemků. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
3. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek v domě (dále také jen „jednotka“), společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále také jen „člen společenství vlastníků“).
4. Vlastnictví k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
5. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
7. Za dluhy společenství vlastníků ručí každý člen společenství vlastníků v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemcích.

ČI. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství vlastníků:
Společenství vlastníků Devonská 999/1, Praha 5
2. Sídlo společenství vlastníků:
Devonská 999/1, Praha 5 – Hlubočepy, PSČ 152 00

ČI. III Členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- 1.1. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví jednotky před vznikem společenství vlastníků,
- 1.2. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po vzniku společenství vlastníků.
2. Společnými členy společenství vlastníků 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 a/nebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník - člen společenství vlastníků s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
4. Členové společenství vlastníků pozbývají svého členství ve společenství vlastníků převodem či přechodem svého vlastnického práva k jednotce na jinou osobu.
5. Evidence členů, nezbytná pro správu domu, se řídí Zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Případnou instalaci bezpečnostních kamer musí předem schválit shromáždění vlastníků, a to po předchozím právním posouzení projektu zabezpečení a zajištění plnění všech povinností, které by z jejich instalace pro společenství vlastníků vyplývaly z pohledu ochrany osobních údajů.
6. Člen společenství vlastníků se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství vlastníků nebo třetí osobou na základě písemného Oprávnění k zastupování (plné moci). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství vlastníků společného zástupce.
7. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. Seznam členů společenství vede výbor nebo z jeho pověření správce objektu. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - 7.1. jméno, příjmení, datum narození,
 - 7.2. místo trvalého pobytu, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - 7.3. e-mailovou adresu, telefonní číslo,
 - 7.4. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - 7.5. váhu hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce, odpovídající podílu na společných částech domu a pozemcích.

Čl. IV Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství vlastníků má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisech, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství vlastníků uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství vlastníků je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství vlastníků má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínky stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,

- 2.5. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále také jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí (jedná se o dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci – fond oprav); tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků, se správou domu a pozemku. V prostorách určených společenstvím vlastníků může vlastník jednotky nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství vlastníků náklady, které tím společenství vlastníků prokazatelně vzniknou,
 - 2.8. je-li pro to závažný důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká.
3. Člen společenství vlastníků má povinnost zejména:
- 3.1. dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, těmito stanovami, domovním řádem a usneseními orgánů společenství vlastníků přijatých v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. jednotku užívat jen za účelem, ke kterému byla zkolaudována,
 - 3.3. hradit ve správné výši a ve stanovených termínech předepsané zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby, jejichž splatnost za kalendářní měsíc je nejpozději do pátého dne příslušného měsíce a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, v případě existence nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků,
 - 3.4. hradit prokazatelné náklady, které společenství vlastníků se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vlastníků vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu, poštovné, aj.),
 - 3.5. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství vlastníků, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích nebo čípech (např. jejich ztrátu) od společných částí, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.6. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství vlastníků nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 3.7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství vlastníků na tento účel vynaložený,
 - 3.8. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

- 3.9. umožnit po předchozím vyzvání společenstvím vlastníků nebo výborem společenství vlastníků přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.10. oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se mohl dozvědět, že je vlastníkem) statutárnímu orgánu společenství vlastníků a doložit příslušným dokladem, datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu, jmen a příjmení osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. To platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - 3.11. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní 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,
 - 3.12. v případě přenechání bytu či garáže do užívání jiné osobě do deseti dnů oznámit výboru společenství vlastníků nebo správci objektu jméno, příjmení a adresu této osoby včetně telefonického kontaktu a e-mailové adresy, pokud ji má zřízenu. A v případě přenechání bytové jednotky také počet osob, které budou jednotku užívat. Vlastník jednotky je povinen takovou osobu seznámit s domovním řádem. Problematiku pronájmu bytových a nebytových jednotek blíže upravuje domovní řád, který je nedílnou součástí stanov společenství vlastníků,
 - 3.13. předat výboru společenství vlastníků před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství vlastníků nebo výboru společenství vlastníků přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně-technickými a právními předpisy a nenarušit či omezit funkčnost společných částí,
 - 3.14. před zahájením stavebních úprav jednotek oznámit předpokládanou dobu provádění těchto prací. Toto oznámení rovněž vyvěsit na nástěnce v domě z důvodu informování ostatních uživatelů jednotek. Při provádění prací je třeba dodržovat domovní řád,
 - 3.15. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství vlastníků rovněž počet psů člena společenství vlastníků, resp. nájemce, kteří budou v bytové jednotce člena společenství vlastníků.
4. Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho člena společenství, který přes písemnou výstrahu porušuje povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

Čl. V Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) Shromáždění
- b) Výbor společenství
- c) Revizor
- d) další orgány, rozhodne-li o tom shromáždění

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří členové společenství vlastníků.
2. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov a domovního řádu,
 - 2.2. změna prohlášení vlastníků jednotek,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, a to takto: předseda výboru Kč 2.800,-/1měsíc, člen výboru Kč 1.800,-/1 měsíc, revizor Kč 1.000,-/1 měsíc, nerozhodne-li shromáždění jinak,
 - 2.4. schválení účetní závěrky a zprávy o hospodaření společenství vlastníků, schvalování změn výše příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci domu a pozemku (fond oprav) a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - 2.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 8.2. těchto stanov,
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 8.1 těchto stanov,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně,
 - 2.9. volit náhradníky volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu spolu s určením jejich pořadí. Členové volených orgánů mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Kooptovaní členové mají stejnou působnost jako řádní členové voleného orgánu
 - 2.10. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho statutární orgán společenství vlastníků. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství vlastníků, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů dle spoluvlastnických podílů, a to do třiceti dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně, nebo vhozena do poštovní schránky, nebo zaslána elektronickou poštou a

- současně zveřejněna na obvyklém místě v domě a webových stránkách, a to nejméně patnáct dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce bude uvedeno zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. V případě potřeby vypracování podkladů pro jednání shromáždění budou tyto podklady k pozvánce připojeny a současně vyvěšeny na webových stránkách, případně na nástěnce v domě.
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství vlastníků, neurčí-li jinou osobu.
 6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství vlastníků, kteří mají většinu hlasů:
 - 6.1. k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů dle spoluvlastnických podílů přítomných členů společenství vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech; členové společenství vlastníků, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas,
 - 6.2. tři čtvrtin hlasů dle spoluvlastnických podílů přítomných členů společenství vlastníků je zapotřebí k přijetí usnesení o změně stanov,
 - 6.3. nadpoloviční většiny hlasů dle spoluvlastnických podílů všech členů společenství vlastníků je zapotřebí k:
 - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společenství,
 - 6.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v částce nad Kč 300.000,- nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku,
 - 6.4. při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci domu a pozemku (fond oprav) jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech členů společenství vlastníků. Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí také při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor.
 7. Nebylo-li řádně svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán společenství navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění ve smyslu odst. 11 tohoto článku.
 8. Shromáždění může rozhodnout o zvolení výběrové komise společenství vlastníků, o lichém počtu jejích členů a rozsahu její činnosti za účelem provedení a vyhodnocení nabídkového řízení na dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy, jejíž finanční rozpočet je vyšší než částka dle odst. 6.3.2. Výběrová komise svá doporučení předloží shromáždění k projednání a ke schválení. Shromáždění může rozhodnout o zmocnění výběrové komise k výběru nejvhodnějšího dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy.
 9. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídicí zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, 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. Zápis podepisuje řídicí zasedání, zapisovatel a dva skrutátoři. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství vlastníků. Kopie zápisu bude vyvěšena na nástěnce v domě i na webových stránkách.
 10. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
 - 10.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,

- 10.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6.2. (a 6.3.) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
- 10.3. k přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. (a 6.3.) tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů dle spoluvlastnických podílů všech členů společenství vlastníků.
11. Návrh na rozhodnutí per rollam (dále také jen „návrh“) předkládá vlastníkům jednotek osoba, která je oprávněna svolat shromáždění. Návrh musí alespoň obsahovat:
- 11.1. text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- 11.2. lhůtu pro doručení vyjádření vlastníka, která nemůže být kratší než patnáct dnů,
- 11.3. písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného rozhodnutí nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny nebo k dispozici k nahlédnutí každému členovi společenství.
12. Návrh se doručuje vlastníkům způsobem uvedeným v čl. VI těchto stanov.
13. 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. Vyjádření vlastníka může být doručeno, osobně, poštou nebo elektronickou poštou. K vyjádření doručenému statutárnímu orgánu společenství po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
14. Nedoručí-li vlastník ve stanovené lhůtě svůj souhlas, platí, že s návrhem nesouhlasí.
15. 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.
16. Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů dle spoluvlastnických podílů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VII Statutární orgán – Výbor

1. Voleným orgánem společenství vlastníků je výbor společenství vlastníků (dále také jen „výbor“), který má tři členy.
2. Funkční období člena výboru je pět let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru volbou nového člena.
3. Výbor je statutárním orgánem a výkonným orgánem společenství vlastníků, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní předpis nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
- 4.1. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud se nejedná o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, a odpovídá mu za svou činnost,
- 4.2. rozhoduje o pojištění domu,
- 4.3. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,

- 4.4. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za odevzdání příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - 4.5. svolává shromáždění, připravuje podklady pro zasedání shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků a výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o 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,
 - 4.6. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - 4.7. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - 4.8. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - 4.9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků a přeplatků,
 - 4.10. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
5. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
- 5.1. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společnostmi vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 5.2. 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,
 - 5.3. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - 5.4. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - 5.5. v případě změny prohlášení dle § 1166, Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
6. Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právních povinností při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Nenahradil-li člen výboru, společenství vlastníků škodu, kterou mu způsobil porušením povinností při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
8. V působnosti výboru je také rozhodování o:
- 8.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky Kč 90.000,- a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku Kč 25.000,-,
 - 8.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu Kč 300.000,- v domě v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek. O všech rozhodnutích podle bodu 8.2. tohoto článku je výbor společenství vlastníků povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

9. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. Členem výboru může být (i) právnická nebo fyzická osoba, která není členem společenství vlastníku ani vlastníkem bytové jednotky.
10. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou pozvánkou vhozenou do domovní schránky či e-mailovou pozvánkou.
11. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
12. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou (nebo v jeho zastoupení místopředsedou) a dalším členem výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
13. Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda a podepisuje jej vždy předseda. Zápis bude vyvěšen na nástěnce v domě a na webových stránkách. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
14. Výbor jedná za společenství vlastníků ve všech věcech společenství vlastníků jako právnické osoby.
15. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství vlastníků, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků, sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků druh a rozsah služeb, na základě aktuálních cen služeb výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu záloh za služby a způsob rozúčtování nákladů na jednotky, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
16. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru písemnou či e-mailovou pozvánkou. Každý člen výboru má jeden hlas. 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. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

Čl. VIII Revizor

1. Společenství vlastníků ustanoví volbou osobu revizora, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat případné stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
2. Revizora volí shromáždění vlastníků stejným způsobem, jakým se volí výbor.
3. Revizor v rámci své působnosti zejména:
 - 3.1. kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami a právními předpisy,

- 3.2. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- 3.3. podává shromáždění zprávu o své kontrolní činnosti,
- 3.4. podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na nápravná opatření včetně termínů jejich realizace,
- 3.5. účastní se jednání výboru a za tím účelem je oprávněn požádat výbor o zasílání pozvánek na jeho schůze spolu s podklady.

Čl. IX. Užívání společných částí domu

Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství vlastníků. 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:

1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů, přístupových čipů a ovladačů vlastníkům jednotek, o jejich evidenci a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
2. Člen společenství vlastníků odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
3. Člen společenství vlastníků není oprávněn rušit další členy společenství vlastníků či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
4. Člen společenství vlastníků není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
5. Člen společenství vlastníků není oprávněn ve společných částech domu, na společných pozemcích a vedle odpadních nádob určených pro dům umisťovat či odkládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními právními předpisy, zejména protipožárními, tím nejsou dotčeny. V případě nerespektování je člen povinen uhradit společenství vlastníků vynaložené náklady na odstranění, uložení či likvidaci těchto předmětů i případných pokut zaplacených v důsledku porušení protipožárních či jiných právních předpisů.
6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím vlastníků za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství vlastníků ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství vlastníků oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství vlastníků oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. X Správa domu a pozemků

1. Správa domu a pozemků (dále také jen „správa“) 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. Společné jsou ty části domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě všichni členové společenství vlastníků.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Z hlediska provozního a technického společenství vlastníků prostřednictvím výboru zajišťuje:
 - 4.1. provoz, údržbu, opravy (včetně havarijních), stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí,
 - 4.2. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, kouřové cesty, hromosvodů a údržba rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - 4.3. údržbu pozemku a případně i přístupových cest,
 - 4.4. uplatnění práva vstupu do bytu nebo garáže v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt nebo garáž, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
5. Z hlediska správních činností společenství vlastníků prostřednictvím výboru zajišťuje:
 - 5.1. veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - 5.2. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků jako jsou zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - 5.3. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence členů společenství vlastníků,
 - 5.4. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vlastníků, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění,
 - 5.5. výkon činností vztahujících se k uplatňování a ochraně práv členů společenství vlastníků.
6. Společenství vlastníků je oprávněno prostřednictvím výboru sjednávat smlouvy, týkající se zejména:
 - 6.1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - 6.2. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo, včetně pojištění domu,
 - 6.3. nájmu společných částí domu,
 - 6.4. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
7. Společenství vlastníků prostřednictvím výboru dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. XI Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s operativním správcem (dále také „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství vlastníků pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství vlastníků za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství vlastníků podle zákona a těchto stanov.
3. Smlouva se správcem obsahuje:
 - 3.1. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - 3.2. cenu za služby poskytované správcem,
 - 3.3. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - 3.4. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - 3.5. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků společenství vlastníků a o stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
 - 3.6. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - 3.7. další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. XII Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství vlastníků na bankovní účty společenství vlastníků.
2. Společenství vlastníků hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Statutární orgán společenství vlastníků odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Rozpočtem společenství vlastníků se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Příspěvkem na správu domu a pozemku se rozumí zejména příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí a údržbu pozemků (fond oprav), dále příspěvky na pojištění, havarijní zásahy, odměny volených

orgánů, odměny osobě, která zajišťuje činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) a příspěvky na ostatní náklady, zejména náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů, náklady na poštovné, náklady na poskytování právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a jiné náklady na správní, administrativní a operativně technické činnosti.

Službami jsou zejména:

- 4.1. dodávka tepla,
 - 4.2. centralizované poskytování teplé vody,
 - 4.3. dodávka vody,
 - 4.4. odvádění odpadních vod,
 - 4.5. provoz výtahu,
 - 4.6. osvětlení společných prostor v domě,
 - 4.7. úklid společných prostor v domě,
 - 4.8. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
 - 4.9. odvoz komunálního odpadu.
5. Rozpočet společenství vlastníků se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků prostřednictvím výboru rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
 6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství vlastníků ve výši, která vyplývá z vyúčtování reálných nákladů předešlých období a předpokládaných cen období budoucích v pravidelných měsíčních platbách na daný kalendářní měsíc v termínu do pátého dne příslušného měsíce na bankovní účet. Vyúčtování záloh se provádí podle platných právních předpisů a pravidel schválených výborem. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství vlastníků nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Příspěvky vlastníků na dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a modernizaci společných částí (fond oprav) se vypořádávají jen, pokud o tom shromáždění rozhodne, jinak se převádí do dalšího roku. V případech, kdy je u vlastníků jednotek evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jejich ročním vyúčtování, je statutární orgán povinen bez zbytečného odkladu nedoplatky vymáhat včetně úroků z prodlení dle platných právních předpisů a oprávněně zahájit soudní vymáhání vyrovnání nedoplatků.
 7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku a na odměnu členům volených orgánů společenství vlastníků a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce).
 8. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán společenství vlastníků jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do šesti kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu s právními předpisy a se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do jednoho kalendářního měsíce po doručení vyúčtování vlastníkově jednotky.
 9. Zprávu o hospodaření společenství vlastníků předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
 10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvek na dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XIII Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství vlastníků předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky a člen má v katastru nemovitostí evidovanou adresu v místě domu, pro který společenství vlastníků vzniklo,

zasílá mu společenství vlastníků písemnosti poštou na tuto adresu. Poskytne-li člen společenství vlastníků svoji e-mailovou adresu, mohou mu být dokumenty zasílány elektronicky. Má-li člen společenství vlastníků v tomto domě také označenou poštovní schránku, mohou mu být písemnosti namísto zasílání poštou vhazovány do této poštovní schránky.

2. Pokud člen sdělí společenství vlastníků jinou adresu než adresu domu, pro který společenství vlastníků vzniklo, nebo požádá písemně o zasílání pošty na jinou takovou adresu, zasílá mu společenství vlastníků písemnosti poštou na tuto adresu.
3. O formě doručování poštovní zásilky rozhoduje výbor. Pokud by měla být poštovní zásilka doručována do zahraničí, mohou být náklady poštovního členům individuálně účtovány.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků Devonská 999/1, Praha 5, konaném dne 27.11.2024 a téhož dne nabyly platnosti.