

Odbor majetkoprávní  
Oddělení správy majetku

P10-122239/2013  
22. schůze  
Rady m. č. Praha 10  
dne 5.12.2013

**Informace**  
**o průběhu procesu vzniku společenství vlastníků jednotek a výkonu práv a povinností vlastníka (m. č. Praha 10) v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu**

**Důvod předložení:**

§ 94 odst. 3) zák. č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění  
zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění

**Obsah:**

- I. Návrh usnesení RMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Příloha č. 1 - Postup při finančním vypořádání mezi m. č. Praha 10 a společenstvím vlastníků jednotek při předání domu po prodeji jednotek jejich oprávněným nájemcům
  - Příloha č. 2 - Dodatek č. 3 k mandátní smlouvě ze dne 30. 4. 2013 uzavřené s PRAHA 10-Majetková a.s.
  - Příloha č. 3 - Vzor pozvánky na shromáždění vlastníků vč. „stanov“ a plné moci

**Stanoviska:**

- I. Výborů ZMČ: -
- II. Komisí RMČ: -
- III. Odborů ÚMČ: -

**Předkládá:**

Ing. Milan Richter,  
zástupce starosty

**Vedoucí odboru:**

Mgr. David Ekstein

**Vedoucí oddělení:**

Bohumil Pospíšil

**Zpracoval:**

Eva Lachoutová,  
vedoucí referátu ekonomiky

# Městská část Praha 10

## RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Návrh usnesení

Rady městské části Praha 10

číslo

ze dne 5.12.2013

#### **k informaci o průběhu procesu vzniku společenství vlastníků jednotek a výkonu práv a povinností vlastníka (m. č. Praha 10) v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu**

Rada městské části Praha 10

#### I. bere na vědomí

Informaci o průběhu procesu vzniku společenství vlastníků jednotek a výkonu práv a povinností vlastníka (m.č. Praha 10) v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu dle důvodové zprávy k tomuto materiálu

#### II. schvaluje

- a) Postup pro svolání prvního shromáždění společenství dle důvodové zprávy k tomuto materiálu
- b) Postup při finančním vypořádání mezi Městskou částí Praha 10 a společenstvím vlastníků jednotek při předání domu po prodeji jednotek jejich oprávněným nájemcům ve znění uvedeném v příloze č. 1
- c) Výši příspěvku na správu společných částí domu a pozemku u nově vzniklých společenství ve výši 25,- Kč za m<sup>2</sup> na období od vzniku společenství do rozhodnutí orgánů společenství o jeho výši
- d) Všeobecné pokyny pro zástupce m. č. Praha 10 na shromáždění vlastníků dle důvodové zprávy k tomuto materiálu
- e) Uzavření dodatku č.3 k mandátní smlouvě ze dne 30.4.2013 uzavřené mezi MČ Praha 10 a společností PRAHA 10 - Majetková, a.s. ve znění dle přílohy č. 2 tohoto materiálu

## II. ukládá

### 1. Mgr. Eksteinovi, vedoucímu OMP

- 1.1. zajistit a podepsat na základě uzavřené mandátní smlouvy mezi MČ Praha 10 a správními firmami ze dne 22. 7. 2005 vydání pokynu mandanta mandatáři dle bodů II.a), II.b), II.c) a II.d) tohoto usnesení.

Termín: 11.12.2013

- 1.2. podepsat dodatek č.3 k mandátní smlouvě ze dne 30. 4.2013 uzavřené mezi MČ Praha 10 a společností PRAHA 10 - Majetková, a.s. dle bodu II.e) tohoto usnesení

Termín: 11.12.2013

- 1.3. zajistit a podepsat pokyn mandanta mandatáři společnosti Praha 10 – Majetková, a.s. k postupu při zastupování m.č. Praha 10 na shromážděních vlastníků dle „Všeobecných pokynů pro zástupce m.č. Praha 10 na shromáždění vlastníků dle bodu II. d) tohoto usnesení

Termín: průběžně

### 3. Ing. Gombíkové, vedoucí OEK

- 1.1. zpracovat metodiku způsobu účtování, závaznou pro správní firmy, k „postupu při finančním vypořádání mezi Městskou částí Praha 10 a společenstvím vlastníků jednotek při předání domu po prodeji jednotek jejich oprávněným nájemcům“ ve znění uvedeném v příloze č. 1 v souladu se zákonem účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění a společně se stanoviskem OMP jí předložit ke schválení RMČ

Termín: 11.12.2013

Předkladatel: Ing. Milan Richter, zást.starosty

Anotace:

Provede: Mgr. David Ekstein, ved. OMP, Ing. Gombíková, ved. OEK

Na vědomí: -

Garant: Mgr. David Ekstein, ved. OMP

Číslo tisku: P10-122239/2013

## Důvodová zpráva

### I. OBECNÁ INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE PROBLEMATIKY SVJ

**Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů, dále jen „ZVB“),**

ZVB upravuje zvláštní typ spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru – jednotky, jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Zákon dále upravuje vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotek, práva a povinnosti vlastníků jednotek, jejich vzájemné vztahy, a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.

#### **Vznik vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví k bytům:**

- a) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí (nejčastější způsob),
- b) výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě,
- c) dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (resp. dohodou o vypořádání společného jmění manželů),
- d) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (resp. rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů).

#### **Vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ):**

SVJ jako právnická osoba vzniká ze zákona (ex lege) nezávisle na vůli vlastníků v domě s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou katastrální úřad osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí.

#### **Vznik členství ve společenství vlastníků jednotek:**

Členství v SVJ vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy SVJ (§ 9 odst. 5); tzn. jak manželé v případě, že jednotka (byt nebo nebytový prostor) je ve společném jmění manželů, tak podíloví spoluvlastníci jednotky.

#### **Předmět činnosti SVJ:**

SVJ je oprávněno vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, SVJ není podnikatelem ani neprovozuje podnikatelskou činnost. Nabývat věci, práva, byty nebo nebytové prostory může SVJ pouze k výše uvedeným účelům, tj. k účelům správy domu. Obecně lze uvést, že může společenství nabýt do vlastnictví jednotku např. za účelem využití jako kanceláře, dílny, bytu pro domovníka apod.

Vlastní stanovy SVJ vycházejí z podmínek konkrétního společenství a mohou některé záležitosti upravit podrobněji nebo odlišně než vzorové stanovy SVJ, nesmějí však být v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů.

### **Správa domu:**

Rozumí se jí správa, provoz a opravy společných částí domu, blíže vymezená stanovami. Správu domu SVJ samo nebo SVJ může 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 uzavřené se „správcem“. Touto osobou, pověřenou správou domu, může být fyzická nebo právnická osoba, která disponuje příslušným živnostenským oprávněním k výkonu takové činnosti (zejména účetnictví, správa nemovitostí, apod.). Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění (a to tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných na shromáždění). Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a ze schválených stanov. Rozhodování v záležitostech, které jsou podle výslovných ustanovení ZVB svěřeny do výlučné působnosti orgánů společenství, nelze přenést na jiný orgán ani na jiný subjekt, tedy ani na osobu správce.

### **Postup vlastníků jednotek po vzniku SVJ:**

Po vzniku SVJ je původní vlastník povinen svolat shromáždění. První schůze se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na této schůzi, která se musí konat za účasti notáře, schvaluje shromáždění stanovy SVJ a volí orgány SVJ (statutární orgán). Notář pořídí o průběhu schůze, volbě a složení orgánů a schvalování stanov notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy SVJ.

Statutární orgán (výbor nebo pověřený vlastník) jsou povinni do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku společenství vedeném krajským soudem. Společenství předloží přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni. Společenství založí účet u peněžního ústavu.

### **Finanční vypořádání:**

Účelem finančního vypořádání je vzájemné vypořádání veškerých pohledávek a závazků (zejména nákladů a přijatých plateb) mezi původním vlastníkem budovy, vlastníkem jednotky a společenstvím vlastníků jednotek za období, kdy SVJ ještě není schopno fakticky reprezentovat vlastníky jednotek (vzniklo ze zákona, ale ještě nedošlo k zápisu do obchodního rejstříku a nebyl založen účet), a jeho povinnosti dočasně zajišťuje původní vlastník budovy, nebo jím pověřený správce.

## **II. INFORMACE O PRŮBĚHU VZNIKU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A VÝKONU PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKA (M.Č. PRAHA 10) V ROZSAHU, KTERÝ ODPOVÍDÁ JEHO SPOLUVLASTNICKÉMU PODÍLU**

Ke dni 30. 9. 2013 vlastnila m. č. Praha 10 celkem 517 jednotek v **87 společenstvích vlastníků jednotek** (dále jen SVJ). Jedná se o volné bytové jednotky, jejichž prodej se v současné době úspěšně realizuje, byty, které jsou užívány oprávněnými nájemci, kteří neakceptovali nabídku na koupi bytu a nebytové prostory. (351 bytů a 166 nebytových prostor)

V žádném z těchto SVJ nemá m. č. Praha 10 majoritní podíl (podíl nad 30% má m.č. Praha 10 pouze ve 4 SVJ).

V současné době probíhá další etapa prodeje bytového fondu, kdy jsou prozatím Zastupitelstvem m.č. Praha 10 schváleny k prodeji bytové jednotky ve 141 domech. Realizací tohoto prodeje vznikne cca **100 nových SVJ**.

**Již v současné době je agenda spojená s problematikou SVJ velmi rozsáhlá a administrativně náročná.** Tato skutečnost je dána zejména značnými finančními prostředky, které je m.č. Praha 10 v souladu s příslušnými právními předpisy nucena v rámci této problematiky vynakládat. V současné době se tak jedná zejména o zajištění kontroly účelnosti vynakládání předmětných prostředků.

Od 1. 5. 2013 zpracovává tuto agendu na základě mandátní smlouvy ze dne 30. 4. 2013 PRAHA 10 - Majeková, a.s. Oddělení správy majetku odboru majetkoprávního provádí kontrolu veškerých předávaných podkladů od PRAHA 10 – Majeková, a.s. (zejm. finanční vypořádání s SVJ, úhrady záloh na správu domu a pozemku a záloh na služby za prostory ve vlastnictví m.č. Praha 10) a následné vyhotovení platebních poukazů a předání k úhradě do OEK.

Vzhledem k předpokladu navýšení počtu SVJ z nynějších 87 o dalších cca 100 SVJ (tj. více než 100% nárůst) nebude možné při současném personálním obsazení OSM řádně zajišťovat veškeré výše uvedené činnosti.

V současné době je nezbytné řešit zejména následující problematiky:

- administrativní zajištění prvního shromáždění SVJ
- stanovení pravidel pro realizaci kontroly vynakládaných finančních prostředků v rámci fungování SVJ
- personální zajištění nárůstu agendy v souvislosti se vznikem nových SVJ

### **III.NAVRHOVANÁ OPATŘENÍ**

Účelem navrhovaných opatření je stanovení komplexního jednotného postupu při procesu vzniku společenství (ustavující schůze, finanční vypořádání původního vlastníka se společenstvím) a při výkonu práv a povinností vlastníka (m. č. Praha 10) v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu a tím zajištění hladkého průběhu privatizace.

#### **A. POSTUP PŘI SVOLÁNÍ PRVNÍHO SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ**

Dle § 9 odst. 8 zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. svolává první shromáždění původní vlastník budovy. Tato schůze shromáždění se může konat jen za účasti notáře.

**Za m.č. Praha 10 má povinnost se tohoto shromáždění účastnit zástupce m.č. Praha 10 a zástupce správní firmy.**

V souvislosti se svoláním prvního shromáždění společenství vlastníků je nezbytné zejména zajistit následující:

- rozeslání pozvánek na shromáždění jednotlivým vlastníkům včetně vzorových stanov, programu a vzoru plné moci (doporučená pošta s dodejkou)
- prostory pro konání shromáždění
- účast notáře

- administrativní přípravu - např. vzorové stanovy společenství, doklady o doručení pozvámek jednotlivým vlastníkům (dodejky), které tvoří přílohu notářského zápisu.

### **B. POSTUP PŘI FINANČNÍM VYPOŘÁDÁNÍ MEZI M.Č. PRAHA 10 A SVJ PŘI PŘEDÁNÍ DOMU PO PRODEJI JEDNOTEK**

Tzv. přechodné období při převodu jednotek z původního vlastníka budovy, tj. Městské části Praha 10, na nové vlastníky jednotek, reprezentované společenstvím vlastníků jednotek, kdy SVJ z objektivních důvodů ještě nemůže hradit své náklady, ani přijímat platby jednotlivých vlastníků (není zapsáno do obchodního rejstříku, nemá založen bankovní účet) se řeší prostřednictvím tzv. finančního vypořádání, jehož smyslem je správné rozdělení nákladů i přijatých plateb mezi MČ a SVJ.

Navrhujeme stanovit pravidla pro předmětné finanční vypořádání, jejichž návrh tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

### **C. VÝŠE PŘÍSPĚVKU VLASTNÍKŮ JEDNOTEK NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU**

Při jednání shromáždění vlastníků je mimo jiné řešena problematika výše příspěvku na správu domu a pozemku.

Navrhujeme stanovit jednotnou výši tohoto příspěvku, který bude na jednotlivých shromážděních vlastníků navrhovat zástupce městské části Praha 10.

Za účelem stanovení výše byla zpracována níže uvedená kalkulace. Předmětná kalkulace je orientační a je zpracována dle současného stavu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví m. č. Praha 10 v rámci SVJ. K 30. 9. 2013 vlastnila m.č.Praha 10 celkem 517 jednotek v 87 společenstvích vlastníků. Jednalo se o 351 bytů (cca 220 volných a 131 pronajatých bytových jednotek) a 166 nebytových prostor (cca 63 volných a 103 pronajatých nebytových prostor).

Příspěvek na správu domu a pozemku Kč/m <sup>2</sup>	úhrady za volné byty/rok	Úhrady za pronajaté byty/rok	úhrady za byty ve vlastnictví m.č. Praha 10/rok - celkem
<b>BYTY</b>			
<b>25,00 Kč</b>	<b>3 376 718</b>	<b>2 010 682</b>	<b>5 387 400</b>
30,00 Kč	4 052 062	2 412 818	6 464 880
40,00 Kč	5 402 749	3 217 091	8 619 840
<b>NEBYTOVÉ PROSTORY</b>			
<b>25,00 Kč</b>	<b>1 641 340</b>	<b>2 683 460</b>	<b>4 324 800</b>
30,00 Kč	1 969 608	3 220 152	<b>5 189 760</b>
40,00 Kč	2 626 144	4 293 536	<b>6 919 680</b>
<b>Celkem za byty a nebytové prostory</b>			
<b>25,00 Kč</b>			<b>9 712 200</b>
30,00 Kč			11 654 640
40,00 Kč			15 539 520

Na základě shora uvedené kalkulace navrhujeme z ekonomických důvodů výši příspěvku vlastníků jednotek na správu domu a pozemku ve výši **25,- Kč/m<sup>2</sup>** pro období od vzniku společenství do rozhodnutí orgánů o jeho výši, splatný měsíčně, a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

#### *D. POKYNY PRO ZÁSTUPCE M.Č. PRAHA 10 NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ*

Zástupce městské části Praha 10 se na shromáždění vlastníků hlasováním vyjadřuje k zásadním otázkám týkajícím se fungování SVJ.

Z tohoto důvodu navrhujeme stanovit následující zásady pro hlasování zástupce městské části Praha 10 na shromáždění vlastníků:

- **za vlastníka (m. č. Praha 10) může jeho zástupce souhlasit s výší příspěvku na správu domu a pozemku do maximální výše 25 Kč/m<sup>2</sup>**, tento pokyn navrhujeme v návaznosti na kalkulaci uvedenou výše, je třeba připomenout, že se jedná o pokyn pro hlasování a navrhovanou výši se nemusí, s ohledem na minoritu městské části Praha 10 na shromáždění vlastníků, podařit prosadit,
- **při volbě orgánů společenství je v zájmu m. č. Praha 10, aby se její zástupce ucházel o práci v kontrolním výboru společenství**, účast ve výboru společenství by byla pro m.č. Praha 10 časově a tudíž i personálně a finančně velmi náročná, případná účast v kontrolním orgánů umožní m.č. Praha 10 zajistit odpovídající výkon kontrolní činnosti
- **opravy realizované z příspěvků na správu domu a pozemku (dále jen FO) lze odsouhlasit pouze po projednání s m.č. Praha 10**, zástupce m.č. Praha 10 tuto skutečnost sdělí na shromáždění vlastníků a následně bude hlasovat v souladu se stanoviskem m.č. Praha 10, případně se hlasování zdrží
- **souhlasné stanovisko k opravám realizovaným nad rámec FO (např. úvěr) lze odsouhlasit pouze po projednání s m.č. Praha 10**, zástupce m.č. Praha 10 tuto skutečnost sdělí na shromáždění vlastníků a následně bude hlasovat v souladu se stanoviskem m.č. Praha 10, případně se hlasování zdrží
- **při hlasování o výběru správce společenství, podpoří zástupce m.č. Praha 10 návrh představenstva, případně většinový návrh**
- **při hlasování o odměnách pro vedení SVJ, vyslovit souhlas s většinou**
- **při hlasování o změně pojištění domu, vyslovit souhlas s většinou**

## *E. PERSONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ NÁRŮSTU AGENDY V SOUVISLOSTI SE VZNIKEM NOVÝCH SVJ*

### **E.1 PERSONÁLNÍ POSÍLENÍ OMP**

S ohledem na výše popsany nárůst agendy a s přihlédnutím ke skutečnosti, že tato agenda je úzce spojená s účetní problematikou a nezbytnou spoluprací s OEK, by bylo vhodné posílit OSM o jednoho pracovníka se znalostí problematiky účtování SVJ a rozpočtových organizací.

Je rovněž třeba upozornit, že dle platné právní úpravy je nezbytné zajistit, aby se prvního shromáždění vlastníků zúčastnil zástupce m.č. Praha 10, který je s m.č. Praha 10 v zaměstnaneckém poměru. Jednotlivá první shromáždění vlastníků jsou časově velmi náročná a konají se v odpoledních a večerních hodinách. OMP zajistí tuto účast pracovníky OMP.

### **E.2 DODATEK KE SMLOUVĚ SE SPOLEČNOSTÍ PRAHA 10 – Majetková, a.s.**

V souvislosti s nárůstem předmětné agendy dojde rovněž k podstatnému nárůstu činnosti, kterou zajišťuje na základě mandátní smlouvy o zastupování ve společenství vlastníků v domech, kde proběhl prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům podle zákona č. 72/1994 Sb. ze dne 30. 4. 2013 (dále jen mandátní smlouva) společnost PRAHA 10 – Majetková a.s.

Z tohoto důvodu navrhujeme uzavření dodatku č. 3 k mandátní smlouvě, jehož návrh je přílohou č. 2 tohoto materiálu.

### **E.3 POKYNY PRO SPRÁVNÍ FIRMY**

Jak bylo popsáno v bodě III.A této důvodové zprávy je městská část Praha 10 jako původní vlastník budovy povinna svolat první shromáždění vlastníků.

V souvislosti s touto povinností je třeba zajistit administrativní úkony, které jsou popsány výše. Navrhujeme, aby je vždy zajistila příslušná správní firma na základě pokynu mandanta mandatáři.

**POSTUP PŘI FINANČNÍM VYPOŘÁDÁNÍ**  
**mezi Městskou částí Praha 10**  
**a SPOLEČENSTVÍM VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**PŘI PŘEDÁNÍ DOMU**

**po prodeji jednotek dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,  
v platném znění, jejich oprávněným nájemcům**

**OBSAH**

**1. VÝCHOZÍ PODKLADY A VÝKLAD POJMŮ**

**1.1. VÝCHOZÍ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ MATERIÁLU**

**1.2. ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTŮ (ZVB)**

**1.3. ROZDĚLENÍ DOMU A ÚKONY S TÍM SPOJENÉ, VÝKLAD NĚKTERÝCH  
DOTČENÝCH POJMŮ**

**2. POSTUP PŘI FINANČNÍM VYPOŘÁDÁNÍ**

**2.1. FINANČNÍ VYPOŘÁDÁNÍ OBDOBÍ ODE DNE PODÁNÍ NÁVRHU NA  
VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA Z KUPNÍ SMLOUVY DO VZNIKU SVJ**

**2.2. VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB**

**2.3. FINANČNÍ VYPOŘÁDÁNÍ OBDOBÍ OD VZNIKU SVJ DO FYZICKÉHO  
PŘEDÁNÍ DOMU**

**3. NUTNÁ SOUČINNOST MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**

# 1. VÝCHOZÍ PODKLADY A VÝKLAD POJMŮ

## 1.1. VÝCHOZÍ PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ MATERIÁLU

Jako podklady pro zpracování materiálu k postupu při finančním vypořádání mezi Městskou částí Praha 10 a společenstvím vlastníků jednotek při předání domu pro prodej bytů dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, byly použity:

- zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění
- Prováděcí předpis pro prodej bytových jednotek jejich oprávněným nájemcům, schválený usnesením Zastupitelstva MČ Praha 10 č. 11/28/2012 ZMČ Praha 10 ze dne 25. 6. 2012
- vzorová smlouva o převodu vlastnictví

## 1.2. ZÁKON O VLASTNICTVÍ BYTŮ (ZVB)

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů, dále jen „ZVB“), upravuje zvláštní typ spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru – jednotky, jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Zákon dále upravuje vznik spoluvlastnictví budovy a vlastnictví jednotek, práva a povinnosti vlastníků jednotek, jejich vzájemné vztahy, a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.

## 1.3. ROZDĚLENÍ DOMU A ÚKONY S TÍM SPOJENÉ, VÝKLAD NĚKTERÝCH DOTČENÝCH POJMŮ

### **Vznik vlastnictví jednotek podle ZVB:**

- a) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí (nejčastější způsob),
- b) výstavbou jednotky na základě smlouvy o výstavbě,
- c) dohodou o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (resp. dohodou o vypořádání společného jmění manželů),
- d) rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy (resp. rozhodnutím soudu o vypořádání společného jmění manželů).

### **Vznik společenství vlastníků jednotek (SVJ):**

SVJ jako právnická osoba vzniká ze zákona (ex lege) nezávisle na vůli vlastníků v domě s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou katastrální úřad osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí.

### **Vznik členství ve společenství vlastníků jednotek:**

Členství v SVJ vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy SVJ (§ 9 odst. 5); tzn. jak manželé v případě, že jednotka (byt nebo nebytový prostor) je ve společném jmění manželů, tak podíloví spoluvlastníci jednotky.

### **Předmět činnosti SVJ:**

SVJ je oprávněno vykonávat práva a zavazovat se pouze ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, SVJ není podnikatelem ani neprovozuje podnikatelskou činnost. Nabývat věci, práva, byty nebo nebytové prostory může SVJ pouze k výše uvedeným účelům, tj. k účelům správy domu. Obecně lze uvést, že může společenství nabýt do vlastnictví jednotku např. za účelem využití jako kanceláře, dílny, bytu pro domovníka apod.

Vlastní stanovy SVJ vycházejí z podmínek konkrétního společenství a mohou některé záležitosti upravit podrobněji nebo odlišně než vzorové stanovy SVJ, nesmějí však být v rozporu se zákonem o vlastnictví bytů.

### **Správa domu:**

Rozumí se jí správa, provoz a opravy společných částí domu, blíže vymezená stanovami. Správu domu SVJ samo nebo SVJ může 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 uzavřené se „správcem“. Touto osobou, pověřenou správou domu, může být fyzická nebo právnická osoba, která disponuje příslušným živnostenským oprávněním k výkonu takové činnosti (zejména účetnictví, správa nemovitostí, apod.). Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění (a to tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných na shromáždění). Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a ze schválených stanov. Rozhodování v záležitostech, které jsou podle výslovných ustanovení ZVB svěřeny do výlučné působnosti orgánů společenství, nelze přenést na jiný orgán ani na jiný subjekt, tedy ani na osobu správce.

### **Postup vlastníků jednotek po vzniku SVJ:**

Po vzniku SVJ je původní vlastník povinen svolat shromáždění. První schůze se musí konat nejdéle do 60 dnů po vzniku společenství. Na této schůzi, která se musí konat za účasti notáře, schvaluje shromáždění stanovy SVJ a volí orgány SVJ (statutární orgán). Notář pořídí o průběhu schůze, volbě a složení orgánů a schvalování stanov notářský zápis, jehož přílohu tvoří schválené stanovy SVJ.

Statutární orgán (výbor nebo pověřený vlastník) jsou povinni do 60 dnů po svém zvolení podat návrh na zápis do rejstříku společenství vedeném krajským soudem. Společenství předloží přihlášku k registraci místně příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podrobené dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni. Společenství založí účet u peněžního ústavu.

### **Finanční vypořádání:**

Účelem finančního vypořádání je vzájemné vypořádání veškerých pohledávek a závazků (zejména nákladů a přijatých plateb) mezi původním vlastníkem budovy, vlastníkem jednotky

a společenstvím vlastníků jednotek za období, kdy SVJ ještě není schopno fakticky reprezentovat vlastníky jednotek (vzniklo ze zákona, ale ještě nedošlo k zápisu do obchodního rejstříku a nebyl založen účet), a jeho povinnosti dočasně zajišťuje původní vlastník budovy, nebo jím pověřený správce.

## 2. POSTUP PŘI FINANČNÍM VYPOŘÁDÁNÍ

Tzv. přechodné období při převodu jednotek z původního vlastníka budovy, tj. Městské části Praha 10, na nové vlastníky jednotek, reprezentované společenstvím vlastníků jednotek, kdy SVJ z objektivních důvodů ještě nemůže hradit své náklady, ani přijímat platby jednotlivých vlastníků (není zapsáno do obchodního rejstříku, nemá založen bankovní účet) se řeší prostřednictvím tzv. finančního vypořádání, jehož smyslem je správně rozdělení nákladů i přijatých plateb mezi MČ a SVJ.

### 2.1. FINANČNÍ VYPOŘÁDÁNÍ OBDOBÍ ODE DNE PODÁNÍ NÁVRHU NA VKLAD VLASTNICKÉHO PRÁVA Z KUPNÍ SMLOUVY DO VZNIKU SVJ

V tomto případě se vypořádává **období ode dne podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí do vzniku SVJ ze zákona, a to mezi původním vlastníkem budovy a jednotlivými vlastníky jednotek.**

V případě, že k **podání návrhu** na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí dojde **po vzniku SVJ ze zákona, vypořádává se období ode dne podání návrhu na vklad kupní smlouvy do katastru nemovitostí do posledního dne měsíce, za které nájemce ještě hradil nájemné** (zpravidla měsíce, ve kterém došlo k podání návrhu na vklad, event. měsíce následujícího)

Správce **po provedení vkladu** vlastnického práva k jednotce **ukončí** v systému i-DES **předpis nájemného**-a předepíše výši zálohy na správu společných částí domu.

**Správu domu** v tomto období dle příslušného ujednání v kupní smlouvě (čl. VII., odst. 7.4. vzorové kupní smlouvy) **vykonává** převodce (MČ Praha 10) prostřednictvím stávajícího **správce domu**, který je nabyvatelem výslovně **zmocněn provádět běžnou údržbu a opravy společných částí domu v běžném rozsahu**, vč. zajištění neodkladných oprav na odstranění případného havarijního stavu společných částí domu i nad rámec běžné údržby. **Nabyvatel je povinen se na těchto nákladech a na nákladech na správu domu podílet** poměrně dle velikosti svého spoluvlastnického podílu.

Správce je povinen provést finanční vypořádání tohoto období, do něhož zahrne veškeré náklady spojené s běžnou údržbou, opravami a odstraňováním havarijních stavů společných částí domu.

**Vypořádání se provádí:**

- **analyticky, tzn. pro každou bytovou a nebytovou jednotku samostatně**

- s časovým rozlišením
- dle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Do finančního vypořádání tohoto období jsou zahrnuty:

a) přijaté platby:

- měsíční platby hrazené nabyvatelem ve stejné výši a stejným způsobem, jako dosavadní nájemné, a to ode dne podání návrhu na vklad až do konce měsíce, ve kterém vznikne SVJ (z účetního hlediska se jedná o krátkodobou zálohu)
- veškeré jiné případné existující a nevypořádané pohledávky nabyvatele, vzniklé z nájmu bytu, vůči MČ Praha 10
- případné výnosy vlastníků jednotek z pronájmu společných částí, nebo konstrukce budovy, o jejich využití SVJ následně rozhodně na schůzi shromáždění vlastníků jednotek
- případný přeplatek z vyúčtování služeb za poměrnou část roku.

b) náklady:

- náklady na provoz, opravy a údržbu společných částí domu vč. nákladů na zajištění předepsaných kontrol a revizí vybraných technických zařízení
- mandátní odměna správce
- případný nedoplatek z vyúčtování služeb za poměrnou část roku.

Vyúčtování nákladů za správu a údržbu společných částí domu, resp. **finanční vypořádání** za toto období je správce povinen zpracovat ve lhůtě **do 4 měsíců od vzniku SVJ** a jeho hospodářský výsledek (nejčastěji **přeplatek**) je správce povinen nabyvateli uhradit ve lhůtě **do 6 měsíců ode dne vzniku SVJ**.

Podklady nutné pro vypracování finančního vypořádání, které je MČ Praha 10 povinna předat správci:

- kopie příslušné kupní smlouvy
- kopie návrhu na vklad s vyznačením data podání
- informace o datu provedení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy
- informace o termínu vzniku SVJ ze zákona
- informace o výnosu z pronájmu společných částí domu (správce nemá běžně tyto údaje k dispozici, účtuje o nich přímo MČ).

**Správce používá účetní osnovu stanovenou MČ Praha 10.** MČ definuje **analytické účty**, na kterých budou evidovány příspěvky na správu a opravy společných částí domu a na plnění spojená s užíváním jednotky jako **krátkodobá záloha**, vč. záloh na plnění

**Náklady spojené se správou společných částí domu jsou účtovány jako krátkodobé pohledávky - analyticky dále rozlišené na správní odměnu, havarijní službu, předepsané revize a kontroly vybraných technických zařízení atd. dle účetní osnovy stanovené MČ.**

**Náklady na zúčtovatelné služby jsou účtovány jako krátkodobé poskytnuté zálohy.**

## **2.2. VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB**

Správce zajistí vyúčtování služeb v nejkratším možném termínu s ohledem na provozní možnosti zúčastněných stran. Nabyvatel dává výslovný souhlas s provedením vyúčtování dle postupů uvedených v **pravidlech o vyúčtování služeb stanovených MČ Praha 10**. Vyúčtování služeb bude provedeno dle dohody mezi správcem a nabyvatelem.

Nabyvatel hradí **zálohy za plnění** poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotek **ve stejné výši**, jako v období nájmu, a to a do doby provedení vyúčtování.

## **2.3. FINANČNÍ VYPOŘÁDÁNÍ OBDOBÍ OD VZNIKU SVJ DO FYZICKÉHO PŘEDÁNÍ DOMU**

V tomto případě se vypořádává **období ode dne vzniku SVJ ze zákona do fyzického předání domu SVJ**, a to **mezi původním vlastníkem budovy a SVJ**.

**Správu domu** v tomto období dle příslušného ujednání v kupní smlouvě (čl. VII., odst. 7.7. vzorové kupní smlouvy) **vykonává správce určený v prohlášení vlastníka domu** nabyvatel výslovně **souhlasí s tím, že na něj přecházejí veškerá práva povinnosti ze stávající smlouvy o správě**, uzavřené s MČ Praha 10. Správce je dále výslovně zmocněn **zajistit zejména veškeré dodávky médií** (voda, elektřina, plyn).

Nabyvatel je **povinen hradit zálohy na plnění** poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotek (služby) a **zálohy na náklady spojené se správou** společných částí domu, a to **ve výši a způsobem stanoveným správcem** (čl. VII., odst. 7.8. vzorové smlouvy).

Správce je povinen provést finanční vypořádání tohoto období, do něhož zahrne veškeré platby za zálohy na služby spojené s užíváním jednotek veškeré, zálohy na příspěvky na správu společných částí domu a veškeré náklady spojené s běžnou údržbou, opravami a odstraňováním havarijních stavů společných částí domu a náklady na služby, a to bez časového rozlišení.

**Vypořádání se provádí vůči SVJ za období ode dne vzniku SVJ do dne, kdy je dům na základě písemného protokolu fyzicky předán SVJ.**

Do finančního vypořádání tohoto období jsou zahrnuty:

a) přijaté platby:

- zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotek vč. úhrad a vyčíslení případných nedoplatků
- příspěvky na správu společných částí domu vč. úhrad a vyčíslení případných nedoplatků
- případné výnosy vlastníků jednotek z pronájmu společných částí a konstrukcí budovy, o jejich využití SVJ následně rozhodně na schůzi shromáždění vlastníků jednotek.

b) náklady:

- náklady na provoz, opravy a údržbu společných částí domu vč. nákladů na zajištění předepsaných kontrol a revizí vybraných technických zařízení
- náklady na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotek
- mandátní odměna správce.

**Termín finančního vypořádání** za toto období a **převedení finančních prostředků** z účtu MČ Praha 10 na účet SVJ **není v kupní smlouvě stanoven**, správce se na termínu **dohodne s představiteli SVJ** v návaznosti na protokolární předání domu SVJ.

**I v tomto období správce používá účetní osnovu stanovenou MČ Praha 10.** MČ definuje **analytické účty**, na kterých budou evidovány příspěvky na správu a opravy společných částí domu.

Podklady nutné pro vypracování finančního vypořádání, které je MČ Praha 10 povinna předat správci:

- pokyn MČ Praha 10 k výši příspěvku na správu společných částí domu
- pokyn MČ Praha 10 k zajištění služeb, poskytovaných nad běžný rámec (úklid přístupových komunikací a kontejnerových stání
- informace o termínu vzniku SVJ ze zákona
- informace o výnosu z pronájmu společných částí domu (správce nemá běžně tyto údaje k dispozici, účtuje o nich přímo MČ).

### **3. NUTNÁ SOUČINNOST MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10**

K provedení všech úkonů správce dle jednotlivých ustanovení kupní smlouvy v souvislosti s finančním vypořádáním mezi Městskou částí Praha 10, vlastníky jednotek a společenstvím vlastníků jednotek je nezbytná součinnost a spolupráce ze strany Městské části Praha 10, bez které nelze finanční vypořádání řádně a včas provést. Jedná se zejména o následující podklady:

- kopie všech návrhů na vklad s vyznačením data podání
- informace o datu provedení všech vkladů vlastnického práva dle kupní smlouvy
- informace o termínu vzniku všech SVJ ze zákona

- informace o výnosu z pronájmu společných částí domu (správce nemá běžně tyto údaje k dispozici, účtuje o nich přímo MČ)
- informace o způsobu, jakým bude MČ Praha 10 hradit zálohy za služby a příspěvky na správu společných částí domu za jednotky ve vlastnictví HMP, svěřeny MČ Praha 10 (veškerý výnos z nájemného za zbytkové jednotky je převáděn MČ Praha 10)
- pokyn MČ Praha 10 k výši příspěvku na správu společných částí domu
- pokyn MČ Praha 10 k zajištění služeb, poskytovaných nad běžný rámec (úklid přístupových komunikací a kontejnerových stání)
- rozhodnutí Městské části Praha 10 o analytice účtů, na které budou účtovány krátkodobé a dlouhodobé zálohy hrazené nabyvateli po privatizaci bytů

**Dodatek č. 3 k mandátní smlouvě o zastupování ve společenství vlastníků v domech, kde proběhl prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům podle zák. č. 72/1994 Sb.**

č. 2013/OMP/1419

uzavřené dne 30.4.2013, ve znění Dodatku č. 1,2 mezi

**Městská část Praha 10**

se sídlem Vršovická 1429/68, 101 38 Praha 10

jednající Mgr. Bohumilem Zoufalíkem, starostou Městské části Praha 10

osoba oprávněná k jednání ve věcech smluvních: Mgr. David Ekstein, vedoucí OMP

IČ: 000 63 941, DIČ: CZ00063941

bankovní spojení: č. ú. 9021-2000733369/0800,

(jako mandant)

a

**PRAHA 10 - Majetková, a.s.**

se sídlem: Praha 10 - Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38

IČO: 272 05 703

DIČ: CZ27205703

bankovní spojení: č. ú. 193521661/0300

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9712

jednající: Ing. Martinem Slavíkem, předsedou představenstva, a JUDr. Josefem Veselým,

členem představenstva

(jako mandatář)

uzavírají tento dodatek

**Článek I.**

1. Smluvní strany uzavřeli dne 30.4.2013 mandátní smlouvu o zastupování ve společenství vlastníků v domech, kde proběhl prodej bytových jednotek oprávněným nájemcům podle zák. č. 72/1994 Sb., ve znění Dodatku č. 1, 2 (dále jen smlouva).
2. Smluvní strany se v zájmu upřesnění povinností mandatáře a mandanta dohodly na níže uvedené změně smlouvy.

**Článek II.**

1. Text článku V. odst. 1 se v plném rozsahu nahrazuje tímto textem:
  1. Za zajištění činností uvedených v článku II. a III. této Smlouvy náleží mandatáři jednotková smluvní odměna ve výši 2.400,- Kč bez DPH za každé SVJ, jehož je mandant z titulu vlastnictví jednotek členem, za zastupování vlastníka jednotek po dobu platnosti této smlouvy dle čl. IX. odst. 1 této smlouvy. Odměna je splatná v měsíčních splátkách ve výši stanovené vzorcem jednotková cena za 1 SVJ x počet SVJ.

2. V článku V. odst. 4. se stávající text v plném rozsahu nahrazuje tímto textem:  
Právem a povinností mandátáře je vystavit do 7 pracovních dnů po uplynutí kalendářního měsíce fakturu na smluvní odměnu podle odst. 1 tohoto článku a dále za činnost provedenou dle odst. 2 tohoto článku v uplynulém měsíci.  
Odměna mandátáře je splatná měsíčně na základě faktury mandátáře, která bude doručena mandantovi vždy do 7. dne měsíce následujícího po měsíci, za nějž má být plněno, a to na účet mandátáře č. ú. 193521661/0300, vedeného u ČSOB, a.s. Splatnost faktury je stanovena do 21 dnů od doručení mandantovi.

### **Článek III. Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněna.
2. Dodatek nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
3. Dodatek je vyhotoven v 4 výtiscích, každý s platností originálu, z nichž mandant obdrží 3 výtisky a mandátář obdrží 1 výtisk.

V Praze dne .....

.....  
**Městská část Praha 10**  
Mgr. David Ekstein  
vedoucí OMP

.....  
**PRAHA 10 - Majetková, a.s.**  
Ing. Martin Slavík  
předseda představenstva

.....  
JUDr. Josef Veselý  
člen představenstva

**Městská část Praha 10 v zastoupení .....Správce... na základě  
Mandátní smlouvy, jako původní vlastník budovy podle § 9  
odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění  
pozdějších předpisů**

**Svolává**

**ustavující schůzi Společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě  
....., Praha 10**

**která se bude konat dne ..... v .....**

v ....adresa..... za přítomnosti notáře

Program:

1. Prezence a ověření vlastníků
2. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti
3. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, sčítatele a ověřovatele zápisu
4. Schválení stanov společenství
5. Volba výboru společenství
6. Ukončení ustanovení Společenství vlastníků jednotek
7. Pokračování řádné schůze Společenství vlastníků jednotek
8. Závěr

Na tuto ustanovující schůzi společenství vezměte, prosím, občanský průkaz (jiný doklad totožnosti) pro ověření. Oprávnění hlasovat na této ustanovující schůzi mají vlastníci jednotek, kteří budou ke dni jejího konání již zapsáni v katastru nemovitostí (na listu vlastnictví).

Pokud se nebudete moci zúčastnit ustanovující schůze společenství, můžete písemně zmocnit jinou osobu, aby Vás zastupovala ( plná moc musí být úředně ověřená !!).

Vzorové stanovy jsou součástí této pozvánky.

# Vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek

## 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., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

### Čl. II

#### Název a sídlo společenství

(1) Názvem společenství jsou slova "**Společenství vlastníků jednotek -----**".

(2) Sídlo společenství je určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat -----**adresa -----**.

## 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,

plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí a oprav domovní kotelny 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,

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 právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů 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**

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. 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, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

#### Čl. V

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

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy s e správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z e zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. VI Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. 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 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(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. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení

(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. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(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 s e 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, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

## Čl. VII Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého n a náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; 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,
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb n a jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) 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.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede 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.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o 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, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení 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.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## Čl. VIII Výbor

(1) Výbor je výkonným 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 o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou 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 činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

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

(6) Výbor je alespoň 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) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství v e 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,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady projednání 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.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, 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 podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

## Čl. IX

### Pověřený vlastník

(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.

(2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

## Čl. X

### **Kontrolní komise, revizor**

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

a) kontroluje, zda společenství 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 výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 a ž 3 s e použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

## 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 vztah u 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 výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

## Čl. XII

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

## 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.

## Čl. XIV

### Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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 projednání 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.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů 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) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- 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 výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

## Čl. XV

### Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

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

## 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 věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

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

(6) Členové společenství ručí z a 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 (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát z a zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. 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 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.

Praha dne XXXXXXXXXXXX

## Plná moc

### ZMOCNITEL:

**Městská část Praha 10**  
se sídlem Vršovická 1249/68, 101 38 Praha 10  
zastoupená .....  
IČ: 000 63 941, DIČ CZ00063941

### Z P L N O M O C Ň U J E :

### ZMOCNĚNEC:

pan XXXXXXXXXXXXXXXX, obchodní zástupce společnosti XXXXXXXX  
bytem XXXXXXXXXXXXXXXX  
rodné číslo XXXXXXXXXXXXXXXX

- 1/ Ke svolání ustavující schůze společenství vlastníků jednotek bytového domu č.p. XXXX ul. XXXX
- 2/ K řízení ustavující schůze výše uvedeného společenství vlastníků jednotek.
- 3/ K zastupování zmocnitele na ustavující schůzi výše uvedeného společenství vlastníků za jednotky ve vlastnictví zmocnitele ve výše uvedeném domě. Zmocněnec je zmocněn, aby na ustavující schůzi naším jménem jednal, hlasoval, v plném rozsahu našich práv vlastníka jednotek.
- 4/ K následným organizačním úkonům a jednáním spojených se zápisem členů statutárního orgánu společenství do rejstříku OS Praha ve výše uvedeném domě.

Zmocněnec tuto plnou moc přijímá.

Zmocněnec :

Zmocnitel :

.....  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....  
XXXXXXXXXXXX