

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU Č.P. 848, PRAHA 9 – PROSEK

Schváleny na zasedání shromáždění dne **dd17.mm6.2025**

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle [§ 1194](#) zákona č. [89/2012 Sb., občanský zákoník](#).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 848 a pozemků č. parc. 615/51, 615/152, 615/153, 615/154, 615/155, vše v k. ú. Prosek, obec Praha (dále jen "dům" a "pozemek") v rozsahu a způsobem uvedeným v [§ 1189](#) občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají "společné části".
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství je „[Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 848, Praha 9 – Prosek](#)“.
2. Sídlem společenství je „[Prosecká 848/97, 190 00 Praha 9 Prosek](#)“.

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv [zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci](#). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství [společného zástupce](#).

Čl. V Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství [má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona](#) a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména [pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí](#).
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek 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,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejích činnostech,
 - 2.6. obdržet vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby a energie spojené s bydlením a s užíváním jednotky (dále jen „zálohy na služby“) a vrácení případných přeplatek, vyjma části příspěvku na správu domu a pozemku do dlouhodobých záloh (na opravy, udržování, rekonstrukci a modernizaci společných částí); tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a

požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

- 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, poštovné, nezpřístupnění bytu, neuvolnění garážového stání aj.),
 - 3.4. hradit poměrnou část nákladů na uskutečnění zasedání shromáždění, které nebylo jeho přičiněním usnášeníschopné (člen nebyl přítomen, jím zplnomocněná osoba nebyla přítomna nebo nezplnomocnil za sebe žádnou osobu),
 - 3.5. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, 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; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství 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 jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství 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 společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.10. neprodleně upozornit statutární orgán společenství na závady vzniklé na společných částech domu nebo možnost vzniku takových závad, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů společenství nebo členů společenství,
 - 3.11. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy, kontaktních údajů (telefon, e-mailová adresa, aj.), to platí i v případě změny těchto údajů,
 - 3.12. oznámit statutárnímu orgánu společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno, adresu a kontaktní údaje této osoby, to platí i v případě změny těchto údajů,
- [3.13.] ~~vyžádat povolení od statutárního orgánu společenství příp. shromáždění a souhlas místně příslušného stavebního úřadu před stavební úpravou jednotky, která mění původní stavební projekt anebo dispoziční uspořádání jednotky~~oznámit statutárnímu orgánu alespoň 7 dnů předem ~~takové stavební úpravy jednotky (bytu), kterými není zasahováno do společných částí, a umožnit na základě předchozí výzvy statutárnímu orgánu ověření, zda stavební úpravy, které člen společenství v jednotce (bytu) provádí, neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu a předložením projektové dokumentace, pokud je dle jiných právních předpisů vyhotovována; tím není dotčena povinnost člena společenství zajistit si pro provedení takových stavebních úprav potřebná veřejnoprávní povolení / souhlasy či jiná rozhodnutí vyžadovaná právními předpisy,~~
- [3.14.] ~~předat statutárnímu orgánu společenství minimálně 7 dnů před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části~~stavební úpravy jednotky (bytu), kterými má být zasaženo do společných částí, může člen společenství provádět pouze s předchozím souhlasem statutárního orgánu, přičemž statutární orgán si může za účelem udělení souhlasu vyžádat předložení projektové dokumentace, pokud je dle jiných právních předpisů vyhotovována; tím není dotčena povinnost člena společenství zajistit si pro provedení takových stavebních úprav potřebná veřejnoprávní povolení / souhlasy či jiná rozhodnutí vyžadovaná právními předpisy,
- 3.13.[3.15.] zajistit, aby osoby užívající jednotku v jeho vlastnictví byly seznámeny s účelem, způsobem, rozsahem a dobou zpracování osobních údajů v souvislosti s provozováním kamerového systému v domě, rozhodne-li o jeho zřízení shromáždění,

- 3.14.[3.16.] pravidelně ve lhůtách provádět ve své jednotce zákonem předepsané a stanovené prohlídky, revize a opravy technických rozvodů a zařízení, která jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky (kterými jsou například elektrické rozvody). Zprávy o provedených prohlídkách, revizích a odstranění zjištěných závad předložit na výzvu statutárnímu orgánu společenství,
- 3.15.[3.17.] oznámit statutárnímu orgánu společenství i obyvatelům domu skutečnosti, které mají nebo mohou mít po nezbytnou dobu vliv na řádné užívání jednotek nebo společných částí domu, jako jsou zejména:
- provádění stavebních a montážních prací nebo rekonstrukcí v jednotce,
 - nutnost uzavřít dodávku vody, tepla nebo elektrické energie do domu nebo jeho části,
 - umožnění vstupu dodavatelům prací a služeb souvisejících s jednotkou,
 - potřeba vyhradit si výtah pro stěhování nebo dopravu stavebního materiálu, sutí, materiálu na vybavení jednotky nebo jinou dopravu většího rozsahu,
- 3.16.[3.18.] před zánikem členství ve společenství z důvodu převodu či přechodu vlastnictví jednotky informovat budoucího člena společenství o obsahu stanov a dalších předpisů společenství (např. domovní řád), dostupných na adrese <https://info.prosek848.cz>, nebo mu předat tyto dokumenty,
- 3.17.[3.19.] oznámit statutárnímu orgánu společenství v případě déletrvající nepřítomnosti (v délce 14 dnů a víc) jméno a telefon osoby zplnomocněné k zpřístupnění jednotky.
4. Za neplnění (porušení) povinností dle [odst. 3](#) tohoto článku, nebo za porušení pravidel dle [odst. 3 článku VIII](#) těchto stanov je vlastník povinen uhradit smluvní sankci až do výše 10.000 Kč. O udělení sankce a o výši sankce rozhodne shromáždění na návrh statutárního orgánu společenství, pouze při převodu či přechodu vlastnictví jednotky rozhodne o sankci statutární orgán společenství.
5. Na plnění povinností člena společenství dohlíží statutární orgán společenství. Pokud na základě nesplnění povinností člena společenství vznikl společenství nadbytečný výdaj, je člen společenství povinen tento výdaj společenství uhradit. Ocitne-li se člen společenství v prodlení s jakýmkoliv peněžitým plněním spojeným s jeho členstvím ve společenství, je povinen vedle tohoto plnění uhradit společenství úroky z prodlení v zákonné výši a všechny náklady společenství spojené s vymáháním dlužné částky (např. poštovné, právní služby, soudní poplatky atd.).

Čl. VI Orgány společenství

1. Orgány Společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) ~~výbor nebo předseda společenství, dle rozhodnutí shromáždění, nerozhodne-li shromáždění tak, že statutárním orgánem je předseda společenství,~~
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) tohoto článku jsou **volené orgány** společenství. V těchto stanovách je výbor nebo předseda společenství označován též jako "statutární orgán", kontrolní komise nebo revizor jako "kontrolní orgán".
3. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu nebo je voleným orgánem společenství. Je-li členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v případném jiném voleném orgánu tohoto společenství.
5. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
6. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen voleného orgánu zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7. **Funkční období** členů volených orgánů nebo volených orgánů společenství činí **5 let**. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

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.
9. Volený orgán společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližším zasedání shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
10. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být během funkčního období shromážděním odvolán.
11. Členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy tohoto orgánu do nejbližšího zasedání shromáždění.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění, kromě věcí uvedených v [§ 1208](#) občanského zákoníku, dále patří:
 - 2.1. rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v [čl. X odst. 2](#) těchto stanov,
 - 2.2. rozhodování o výši limitů pro kalendářní rok dle [čl. X odst. 2](#) těchto stanov,
 - [\[2.3.\]](#) rozhodování o udělení a výši sankce za porušení povinností člena dle [čl. V odst. 3](#) nebo za porušení pravidel dle [čl. XII odst. 3](#) těchto stanov, vyjma případu převodu či přechodu vlastnictví jednotky,
 - [2.3.\[2.4.\] rozhodování, že statutárním orgánem společenství je místo výboru předseda společenství dle čl. VI odst. 1 písm. b\) těchto stanov a rozhodování, že usnesení o tom, že statutárním orgánem společenství je místo výboru předseda společenství dle čl. VI odst. 1 písm. b\) těchto stanov, se ruší,](#)
 - 2.4. [rozhodování o zřízení a formě kontrolního orgánu dle čl. XI těchto stanov a rozhodování o zrušení kontrolního orgánu dle čl. XI těchto stanov.](#)
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok, dle podmínek uvedených v [§ 1207](#) občanského zákoníku. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu kontrolního orgánu.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
5. Pozvánka musí být nejméně 21 dní přede dnem konání zasedání shromáždění zveřejněna na obvyklém místě v domě (vyvěšením na domovní vývěsce) a také publikována na webovém portálu společenství. Pozvánka může být nejméně 21 dní přede dnem konání zasedání shromáždění odeslána členům společenství systémem elektronického doručování dokumentů (čl. XIV odst. 4 těchto stanov). Těm členům společenství, kterým nebyla pozvánka doručena systémem elektronického doručování dokumentů, musí být nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání pozvánka zaslána (nebo předána) jiným prokazatelným způsobem (dle čl. XIV odst. 3 těchto stanov).
6. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. To neplatí pro náhradní shromáždění, které je schopné usnášení dle [podmínek stanovených občanským zákoníkem](#).
 - 7.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; u členů společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, je počet hlasů společný a nedělitelný.
 - 7.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k:
 - 7.2.1. přijetí usnesení o změně stanov,
 - 7.2.2. přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - [\[7.2.3.\] volbě členů volených orgánů nebo volbě volených orgánů společenství,](#)
 - [7.2.3. přijetí usnesení o tom, že statutárním orgánem je místo výboru předseda společenství a přijetí usnesení o zrušení tohoto usnesení,](#)
 - 7.2.4. [přijetí usnesení o zřízení a formě kontrolního orgánu a přijetí usnesení o zrušení kontrolního orgánu.](#)

8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící 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 řídící zasedání a zapisovatel (a ověřovatel zápisu, je-li zvolen). Záписы včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
9. Pokud svolané shromáždění nebylo způsobilé se usnášet, může být svoláno náhradní shromáždění dle [podmínek stanovených zákonem](#), a to na návrh osoby, která shromáždění svolala, nebo na návrh statutárního orgánu společenství. Náhradní shromáždění se svolává písemnou pozvánkou (ze které musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění), za stejných podmínek jako řádné shromáždění – dle [odst. 4 a 5](#) tohoto článku.
10. Způsobem stanoveným zákonem rozhodováním 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 osoby, která shromáždění svolala,
 - 10.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu [bodů 7.2](#) tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
 - 10.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v [bodě 7.2](#) tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství,
 - 10.4. ve věcech přímo vyplývajících z kontrolní činnosti kontrolního orgánu a u kterých hrozí prodlení, a to na návrh kontrolního orgánu.K přijetí rozhodnutí o věcech podle [bodů 7.2](#) tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Čl. VIII Výbor

1. **Statutárním orgánem společenství je výbor**, pokud shromáždění nerozhodne, že statutárním orgánem je předseda společenství.
2. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech jako právnické osoby, jak vůči třetím osobám, tak vůči členům společenství. Navenek zastupuje společenství předseda výboru, v jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou výboru (nebo v jeho zastoupení místopředsedou výboru) a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda výboru spolu s místopředsedou výboru, je podpis místopředsedy výboru považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním.
5. **Výbor je tříčlenný.** Výbor volí předsedu a místopředsedu ze svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Schůzi výboru svolává a organizuje předseda výboru, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru.
6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, v případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

Čl. IX Předseda společenství

[1.] **Statutárním orgánem společenství je předseda společenství**, pokud [tak](#) shromáždění ~~ne~~rozhodne, že ~~statutárním orgánem je výbor~~.

7.[2.] Předseda společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis předsedy společenství.

8.[3.] Předseda společenství za svou činnost odpovídá shromáždění.

9.[4.] Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním.

Čl. X

Statutární orgán – společná ustanovení

1. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákony nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Statutární orgán řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. V působnosti statutárního orgánu je také rozhodování o:
 - 2.1. nabytí movitých věcí, jejichž celková pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky na movité věci (dále jen "limit na movité věci") a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku limitu na movité věci,
 - 2.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku na opravy pro kalendářní rok (dále jen "limit na opravy"). Tento limit na opravy neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek,
 - 2.3. udělení a o výši sankce za porušení povinností člena dle [čl. V odst. 3](#) nebo za porušení pravidel dle [čl. XII odst. 3](#) těchto stanov v případě převodu či přechodu vlastnictví jednotky.

O všech rozhodnutích podle odst. 2 tohoto článku je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
3. Prvním limitem na movité věci (podle bodu 2.1 tohoto článku) se určuje částka 20.000 Kč, prvním limitem na opravy (podle bodu 2.2 tohoto článku) se určuje částka 150.000 Kč.
4. Statutární orgán zejména:
 - 4.1. v souladu se legislativou, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje společenství vlastníků navenek ve věcech správy domu a pozemku,
 - 4.2. svolává zasedání shromáždění, připravuje podklady pro jednání shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, které má shromáždění projednat, včetně zprávy o hospodaření společenství, zprávy 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,
 - 4.3. zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
 - 4.4. zajišťuje řádné vedení písemností společenství, zápisů se zasedání shromáždění, archivaci účetních a jiných dokladů,
 - 4.5. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, odpovídá za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z legislativy,
 - 4.6. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - 4.7. zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - 4.8. vede seznam vlastníků jednotek (a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání), včetně kontaktních informací (doručovací adresa, telefonní číslo, e-mailová adresa, ID datové schránky),
 - 4.9. publikuje (na neveřejném webovém portálu pro členy společenství) měsíční výpisy z bankovních účtů, uzavřené smlouvy a další relevantní doklady a dokumenty,
 - 4.10. plní povinnosti společenství podle legislativy (např. ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků),
 - 4.11. vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
 - 4.12. reaguje na podněty a požadavky členů společenství a odpovídá na jejich dotazy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů,
 - 4.13. poskytuje přiměřenou součinnost kontrolnímu orgánu ve věcech kontrolní činnosti,
 - 4.14. rozhoduje o uzavírání smluv (nebo dohod o provedení prací) ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, revizí, pojištění domu a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek či správou domu a pozemku,
 - 4.15. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků,

- 4.16. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

Čl. XI

Kontrolní komise, revizor

1. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolního orgánu ve formě revizora (**jednočlenný** kontrolní orgán), nebo kontrolní komise (**tříčlenný** kontrolní orgán).
2. 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 statutárního orgánu potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
3. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí. Je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
4. Člen kontrolní komise je volen a odvoláván shromážděním. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
5. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - 5.1. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s obecně závaznými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - 5.2. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu o jeho činnosti určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - 5.3. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - 5.4. podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - 5.5. kontroluje finanční toky na bankovních účtech společenství skrze pravidelné měsíční výpisy z těchto účtů,
 - 5.6. navrhuje shromáždění nové kandidáty na statutární orgán a to na základě výhrad k fungování statutárního orgánu nebo v případě odstoupení statutárního orgánu.
6. Kontrolní komise je způsobilá usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina její členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny členů kontrolní komise. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
7. Kontrolní komise koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za pololetí. Schůzi kontrolní komise organizuje, svolává a řídí předseda kontrolní komise, v jeho nepřítomnosti jiný člen kontrolní komise.
8. Ustanovení odstavce 2 až 7 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Shromáždění může rozhodnout, že se jako kontrolní orgán volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise a ustanovení ke kontrolní komisi se tak použijí přiměřeně na revizora.

Čl. XII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. 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. 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.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 3.1. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí a domovního řádu (dostupný na stránce https://info.prosek848.cz/domovni_rad.html) i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.

- 3.2. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
- 3.3. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
- 3.4. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
- 3.5. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.
- 3.6. 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 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. XIII

Hospodaření společenství, pravidla pro stanovení rozpočtu společenství a výše příspěvků na správu domu a pozemku a služby spojené s užíváním jednotek

1. Společenství hospodaří a spravuje finanční prostředky složené členy společenství a předem určené jako příspěvky na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvky“) a zálohy na služby, příp. jiná plnění. Tyto jsou stanoveny vždy formou záloh. Úhrn příspěvků a příslušných záloh na služby je určen vždy na rok dopředu tak, aby byly kryty náklady společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
4. Shromáždění schvaluje na účetní období, kterým je kalendářní rok, rozpočet. Statutární orgán připraví návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu statutární orgán vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků a záloh na služby. V rozpočtu se také stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši budou placeny.
5. Všechny příspěvky a zálohy na služby jsou pro jednotku vypočteny jako měsíční podíl z celkových ročních nákladů pro jednotku. Roční náklady pro jednotku jsou vypočteny z ročních nákladů společenství na základě stanoveného poměru pro rozúčtování dle [odst. 8 a 9](#) tohoto článku. Příspěvky a zálohy na služby mohou být dále upraveny a to maximálně o 20 % s ohledem na očekávaný budoucí vývoj nákladů.
6. Statutární orgán může rozhodnout o prodloužení platnosti stávajících předpisů plateb příspěvků a záloh na služby. To neplatí, pokud člen společenství na základě obdrženého vyúčtování za předchozí kalendářní rok požádá statutární orgán společenství o explicitní stanovení nových předpisů plateb.
7. Příspěvky a zálohy na služby jsou členové společenství povinni platit pravidelně měsíčně, v částkách stanovených statutárním orgánem, na bankovní účet společenství. Termín jejich splatnosti na příslušné měsíční období je vždy do každého 25. kalendářního dne v měsíci.
8. **Příspěvky na správu domu a pozemku zahrnují:**
 - 8.1. Dlouhodobé zálohy.

Jejich nevyčerpaný zůstatek se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního období. O tvorbě, čerpání a zůstatku dlouhodobých záloh statutární orgán informuje vlastníky prostřednictvím ročního vyúčtování záloh. Do dlouhodobých záloh patří:

 - a) dlouhodobá záloha na opravy, udržování, rekonstrukci a modernizaci společných částí, jejíž výše je stanovena podle velikosti spoluvlastnických podílů,
 - b) dlouhodobá záloha na opravy, udržování a modernizaci garážových vrat a dalších zařízení určených pro provoz hromadné garáže, jejíž výše je stanovena za každé garážové stání stejnou částkou.
 - 8.2. Krátkodobé zálohy.

Tyto zálohy a jejich čerpání jsou vlastníkům stanovovány a vyúčtovávány ročně podle níže uvedených pravidel. Do krátkodobých záloh patří:

- a) krátkodobá záloha na pojištění nemovitosti, jejíž výše je stanovena podle velikosti spoluvlastnických podílů,
- b) krátkodobé zálohy na správu domu (služby správce, pohotovostní služba, vedení účetnictví, náklady na odměňování volených orgánů) a na drobné náklady společenství (právní služby, poštovní a bankovní poplatky, rozúčtování nákladů), jejichž výše je stanovena za každou jednotku stejnou částkou.

9. Zálohy na služby a rozúčtování nákladů služeb a energií spojených s bydlením a užíváním jednotky (dále jen „služby“). O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. Službami jsou uvedená plnění:

- a) dodávka studené vody (zahrnuje náklady na studenou vodu - vodné a na odvádění odpadních a srážkových vod – stočné)
- b) dodávka teplé užitkové vody (zahrnuje náklady na studenou vodu pro ohřev TUV a část nákladů spadajících pod ohřev TUV na tepelnou energii, provoz výměníku a spotřebovanou elektřinu odběrného místa /dále jen „OM“/ výměníku)
- c) dodávka tepla na vytápění v jednotce (zahrnuje část nákladů spadajících pod vytápění na tepelnou energii, provoz výměníku a spotřebovanou elektřinu OM výměníku)
- d) údržba zeleně
- e) odvoz domovního odpadu
- f) úklid společných prostor
- g) provoz výtahů
- h) náklady na odečty měřidel
- i) spotřeba elektrické energie společných prostor (spotřebovaná elektřina všech OM společných prostor kromě spotřeby OM výměníku a bez 60% spotřeby OM garáže)
- j) spotřeba elektrické energie garáže (60% ze spotřeby OM garáže)
- k) strojní čištění garáže
- l) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

Náklady dle písm. a), b) a c) se rozúčtují podle zvláštních právních předpisů o rozúčtování nákladů mezi konečné spotřebitele, na základě provedených odečtů spotřeby naměřených měřidly v jednotkách.

Náklady dle písm. d) se rozúčtují podle velikostí spoluvlastnických podílů.

Náklady dle písm. e), f), g), h) a i) se rozúčtují rovnoměrně na každou jednotku stejně.

Náklady dle písm. j) a k) se rozúčtují rovnoměrně na každé garážové stání stejně.

Náklady dle písm. l) se se rozúčtují na základě rozhodnutí shromáždění.

- 10. Vyúčtování krátkodobých záloh a záloh služeb se provádí jedenkrát za zúčtovací období, jímž je kalendářní rok. Statutární orgán je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek vyplývající z tohoto vyúčtování jsou členové společenství povinni uhradit společenství. Přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování je povinen statutární orgán uhradit členům společenství. Splatnost nedoplateků a přeplateků na základě provedeného vyúčtování je nejpozději do 30.6. v daném roce po skončení zúčtovacího období.
- 11. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Pohledávky a závazky vzniklé z ročního vyúčtování přechází na nového vlastníka, tj. nabyvatele jednotky. Požádají-li vlastníci, převodce a nabyvatel, o rozúčtování spotřeby nákladů na správu domu a pozemku a služeb ke dni účinnosti převodu, jsou tyto rozúčtovány v poměru celých měsíců vlastnictví jednotky dle vzájemné dohody a v poměru dodaných hodnot měřidel. Každý vlastník za provedené rozúčtování uhradí poplatek ve výši 200 Kč, který bude uveden ve vyúčtování a je součástí vypořádání se společenstvím.
- 12. V případě prodloužení vlastníka s peněžitým plněním zálohových plateb příspěvků a záloh na služby, příp. jiných povinných plateb, které přesahuje 20 dnů ode dne jejich splatnosti, je vlastník povinen zaplatit úrok z prodlení, který činí za každý den prodlení 0,10 % z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.
- 13. **Pravidla pro vymáhání dlužných částek – proces vymáhání:**
 - 13.1. V každé upomínce je uvedena výška dlužné částky, původ dluhu a datum splatnosti dlužné částky, který je alespoň 15 dnů od odeslání upomínky.
 - 13.2. První upomínka je e-mailová výzva k úhradě dluhu (může být i automaticky generovaný e-mail).
 - 13.3. Druhá upomínka je písemná výzva k úhradě dluhu, doručována prokazatelným způsobem (dle čl. XIV odst. 3 těchto stanov) s administrativním poplatkem 100 Kč.

- 13.4. Třetí upomínka je písemná výzva k úhradě ve formě předžalobní výzvy, doručována prokazatelným způsobem (dle čl. XIV odst. 3 těchto stanov) s administrativním poplatkem 500 Kč.
 - 13.5. Pokud nebude dlužná částka uhrazena do data splatnosti třetí upomínky, bude dluh (včetně příslušenství dluhu) vymáhán právní cestou. Statutární orgán je oprávněn předat dluh (včetně příslušenství dluhu) k vymáhání třetí osobě.
 - 13.6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o započetí a o dalším postupu dle výše jmenovaného procesu vymáhání.
 - 13.7. Pokud je dlužná částka nižší než 10.000 Kč, může statutární orgán rozhodnout o ukončení procesu vymáhání po odeslání první upomínky.
14. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby.
 15. Příjmy z pronájmu společných částí a jiných zařízení souvisejících s domem jsou příjmem členů společenství a jsou závazkem společenství vůči členům společenství, vyúčtovávají se jednou ročně podle velikosti spoluvlastnických podílů. Společenství oznamuje členům společenství výši příslušné částky příjmů z pronájmu pro účely jejich daňového přiznání v termínu podle právních předpisů.

Čl. XIV

Doručování dokumentů a písemností

1. Písemnosti určené společenství nebo statutárnímu orgánu se doručují některou z možností:
 - 1.1. elektronickou poštou (e-mailem) na e-mailovou adresu společenství,
 - 1.2. elektronicky do datové schránky společenství (ID datové schránky: mytsf8w),
 - 1.3. v listinné podobě vložením do poštovní schránky statutárního orgánu v domě,
 - 1.4. poštou do sídla společenství (k rukám statutárního orgánu),
 - 1.5. osobně (statutárnímu orgánu) před zahájením nebo po ukončení zasedání shromáždění.
2. Oznámení a písemnosti určené členům společenství se doručují některými z možností:
 - 2.1. systémem elektronického doručování dokumentů (dále jen „systém EDD“),
 - 2.2. elektronicky do datové schránky člena společenství (těm členům společenství, kteří mají založenou datovou schránku s povoleným příjmem „Poštovních datových zpráv“ a sdělili statutárnímu orgánu ID své datové schránky),
 - 2.3. poštou doporučeným dopisem (případně i s dodejkou) na sdělenou doručovací adresu v seznamu vlastníků, nebo na adresu člena společenství uvedenou v katastru nemovitostí,
 - 2.4. osobním předáním proti podpisu člena společenství,
 - 2.5. elektronickou poštou (e-mailem) na sdělenou kontaktní e-mailovou adresu v seznamu vlastníků,
 - 2.6. poštou jako obyčejná poštovní zásilka na sdělenou doručovací adresu v seznamu vlastníků, nebo na adresu člena společenství uvedenou v katastru nemovitostí,
 - 2.7. publikováním na webovém portálu společenství,
 - 2.8. vyvěšením na domovní vývěsce,
 - 2.9. vložením do poštovní schránky člena společenství v domě.

Výběr jedné nebo víc z možností doručování konkrétní písemnosti je v kompetenci statutárního orgánu.

3. Možnosti 2.1. až 2.4. v odst. 2 tohoto článku představují **doručování prokazatelným způsobem**, určené zejména pro doručování: pozvánky na zasedání shromáždění ve smyslu ustanovení čl. VII odst. 4 a 5 těchto stanov, vyúčtování ve smyslu ustanovení čl. V bodu 2.6 těchto stanov, předpisu záloh ve smyslu ustanovení čl. XIII odst. 1 těchto stanov a upomínek ve smyslu ustanovení čl. XIII bodu 13.3 těchto stanov, ale i případných dalších písemností podle rozhodnutí statutárního orgánu.
4. Proces doručování písemností v systému EDD:
 - 4.1. Doručování v systému EDD řídí statutární orgán, nebo osoba, kterou řízením doručování pověří.
 - 4.2. Příjemci je na jeho e-mailovou adresu odeslán ze systému EDD unikátní kód zásilky (a také URL odkaz) k výběru zásilky. Pokud je příjemcem doručované zásilky člen společenství, použije se sdělená kontaktní e-mailová adresa v seznamu vlastníků; pokud je příjemcem osoba mimo společenství, použije se jeho e-mailová adresa, která je známá statutárnímu orgánu.
 - 4.3. Pro výběr zásilky příjemce otevře obdržení URL odkaz nebo vstoupí do systému EDD a zadá kód zásilky do vstupního pole.
 - 4.4. Převzetí zásilky potvrdí příjemce označením zaškrtnávacího pole (případně zadáním správného hesla nebo PINu, pokud je toto pro výběr zásilky vyžadováno). Do systému EDD se k zásilce запиše přesný datum a čas převzetí, IP adresa klienta a identifikace použitého prohlížeče.

- 4.5. Až po potvrzení převzetí zásilky příjemcem je tato v systému EDD označena jako doručená a příjemce má k dispozici možnost stažení souborů – doručovaných písemností, které jsou obsahem zásilky. Do systému EDD se pak zapisují i přístupy na konkrétní soubory.
- 4.6. Nepřevzaté (nedoručené) zásilky v systému EDD mohou být (řídícím doručování) předány k doručení příjemcům přímo ze systému EDD jinou formou doručování prokazatelným způsobem (možnosti 2.2 a 2.3 v odst. 2 tohoto článku), nebo doručovány jinou formou již mimo systém EDD (možnosti 2.4. až 2.9 v odst. 2 tohoto článku).
5. Změnu kontaktních údajů dle čl. V odst. 3.11 nebo změnu údajů osoby dle čl. V odst. 3.12 těchto stanov, či případnou žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, doručuje člen společenství dle odst. 1 tohoto článku. Statutární orgán může využít další kontaktní údaje pro zpětný dotaz / ověření žádosti, nebo vyzvat žadatele k doručení žádosti v listinné podobě opatřené jeho vlastnoručním podpisem (nebo úředně ověřeným podpisem), v případě elektronické formy žádosti opatřené uznávaným elektronickým podpisem.
6. V případě doručování písemností členu společenství poštou nebo do datové schránky budou náklady se zasíláním vyúčtovány a dány k úhradě tomuto členu společenství.

Čl. XV

Ustanovení závěrečná

1. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení [občanského zákoníku pro spolek](#).
2. Veřejně dostupné informace o společenství jsou publikovány na adrese <https://info.prosek848.cz>, pro členy společenství (a pro komunikaci se statutárním orgánem, kontrolním orgánem nebo členy společenství navzájem) je dále dostupné neveřejné fórum na adrese <https://forum.prosek848.cz>. Na tomto fóru statutární orgán publikuje i detailnější informace o společenství a provozní / technické oznámení.

[3.] Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne **dd17.mm6.2025**.

3.[4.] Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.