

# STANOVY

*Společenství vlastníků jednotek pro dům /budovu/ č.p. 1047, č.p. 1048, č.p. 1049, č.p. 1050, č.p. 1051, č.p. 1052, č.p. 1053 na pozemcích parc.č. 221/35, parc.č. 221/36, parc.č. 221/37, parc.č. 221/38, parc.č. 221/39, parc.č. 221/40, parc.č. 221/41, parc.č. 221/330, parc.č. 221/331 a parc.č. 221/332, v k.ú. Černý Most, obec Praha, část obce Černý Most, okres hl. m. Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 3647, LV č. 4655 a LV č. 5612 s názvem*

## **„Společenství vlastníků pro č.p. 1047-1053 Doležalova“.**

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### 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. 1047, č.p. 1048, č.p. 1049, č.p. 1050, č.p. 1051, č.p. 1052, č.p. 1053 a pozemků parc.č. 221/35, parc.č. 221/36, parc.č. 221/37, parc.č. 221/38, parc.č. 221/330, parc.č. 221/331 a parc.č. 221/332, v k.ú. Černý Most, obec Praha, část obce Černý Most, okres hl. m. Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 3647, LV č. 5612 (dále jen „dům“ a „pozemek“, nebo „nemovitá věc“), v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto Stanovách. Společné části domu a pozemek/ky se dále také nazývají „společné části“. Pozemky parc.č. 221/39, parc.č. 221/40, parc.č. 221/41 na LV č. 4655, jsou ve vlastnictví jiných vlastníků a nejsou předmětem správy - práva k těmto pozemkům budou upravena v souladu s právními předpisy.*

(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“).*

(4) *Společenství vzniklo způsobem dle zák. č. 72/1994 Sb., ke dni 5.3.2009.*

##### Čl. II.

##### Název a sídlo společenství

(1) *Název Společenství zní: „Společenství vlastníků pro č.p. 1047-1053 Doležalova“.*

(2) *Sídlem Společenství je Doležalova č.p. 1050, Praha 9-Černý Most, PSČ 190 00.*

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### 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. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Pokud tyto Stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku (nemovité věci) se řídí právními předpisy, zejména:

- zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění, Občanský zákoník;
- nařízením vlády č. 366/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé záležitosti související s bytovým spoluvlastnictvím;
- zákonem č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- zákonem č. 104/2015 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláškou č. 269/2015 Sb., Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody
- vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání, pokud účtují v soustavě podvojného účetnictví

(3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:

a) provozu domu, včetně technických zařízení a rozvodů sítě tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,

b) údržby, oprav a stavebních úprav, spočívající v rekonstrukci, modernizaci společných částí v domě, včetně havarijní údržby,

bb) pro účely těchto Stanov se rozumí:

- **opravou** – odstranění částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození věci za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození. Obnovuje se provozní kvalita věci, její a užitkovost a bezpečnost. Opravou nedochází k technickému zhodnocení a změně účelu užití. Jejím prováděním nevzniká nová věc.

- **údržbou** – pravidelná péče, soustavná činnost za účelem zpomalení fyzického opotřebení a předcházení poruchám a odstraňování drobnějších poruch a vad věci.

- **modernizací** – vylepšení či přizpůsobení věci soudobým požadavkům nebo znalostem.

- **rekonstrukcí** – takové konstrukční a technologické zásahy, které přinášejí změnu technických parametrů nebo změnu funkce. Tato změna má za následek změnu účelu věci nebo změnu technických parametrů a charakteristických veličin.

c) protipožárního zabezpečení domu, včetně jeho kontroly, oprav a revizí,

d) revizí, oprav společných částí rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů ústředních vytápění, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle technického stavu vybavení domu,

e) *uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.*

f) plnění dalších činností a povinností, které vyplývají pro Společenství z obecně závazných právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku a v souvislosti se spoluvlastnictvím vlastníků jednotek ke společným částem v domě.

(4) Správou domu se dále rozumí zajišťování administrativní a provozně technické činnosti, spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu.

(4.1.) Administrativní a provozně technické činnosti spočívají zejména ve:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), včetně záloh na úhradu za poskytovaná plnění od vlastníků jednotek, popřípadě dalších příspěvků na činnosti zde uvedené, pokud tak rozhodne shromáždění vlastníků,

b) *úhradě podobných nákladů na vlastní správní činnost Společenství spojených se správou společných částí domu a pozemku. Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména činnosti vymezené příkladně Nařízením vlády č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (čl.XIV odst. 3),*

c) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledováním nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

(4.2.) Vedením příslušné technické a provozní dokumentace se rozumí zejména :

a) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, včetně evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za poskytovaná plnění a jejich vyúčtování, popř. dalších finančních prostředků, pokud tak rozhodne shromáždění vlastníků,

b) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,

c) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku.

(5) Správou domu se dále rozumí zajišťování plnění poskytovaných s užíváním jednotek, společných částí domu (dále jen „poskytovaná plnění“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek přímo od jejich dodavatele. Plněními poskytovanými s užíváním jednotek a společných částí domu se rozumí zejména:

a) dodávka elektrické energie, vody a odvod odpadních vod pro společné části domu,

b) dodávka vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky v domě,

c) dodávka tepla z centrálního zdroje umístěného v části domu č.p 1049 pro celý dům č.p.1047-1053,

d) další povinnosti vyplývající pro vlastníky jednotek, popř. pro Společenství vlastníků z obecně závazných právních předpisů.

(6) Předmětem činnosti Společenství je dále zajišťování pojištění domu, včetně společných částí domu.

(7) *Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku,*

*především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.*

(8) Společenství je oprávněno činit právní úkony, především sjednávat smlouvy, ve věcech předmětu a rozsahu své činnosti, zejména k:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu (společných částí domu),

c) nájmu v případech nájmu společných částí domu, a dále nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

(9) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv spojených s předmětem činnosti Společenství a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(10) *Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností na základě písemné smlouvy se správcem (operativní správce). Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství.*

(11) *Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. (§ 1184 o.z.)*

## **Čl. IV.**

### ***Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí***

#### ***1. Pravidla pro správu domu a pozemku***

(1) *Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně Společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními shromáždění.*

(2) *Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.*

(3) *Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.*

(4) *Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.*

(5) *Za Společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito Stanovami nebo rozhodnutím orgánu Společenství vyhrazeny shromáždění Společenství nebo jinému orgánu Společenství.*

(6) *Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, v souladu se schváleným rozpočtem Společenství a ve smyslu své působnosti podle čl.VII. bod (15.).*

(7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství v souladu se schváleným rozpočtem Společenství a ve smyslu své působnosti podle čl.VII.bod (15.). Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku a zdraví vlastníků jednotek.

(8) O všech rozhodnutích podle bodů (6) a (7) tohoto článku je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

## **2. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

(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.

(2) Člen Společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní, a to včetně domovního řádu.

(3) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, balkony přístupné ze společných prostor, místnost prádelny a mandlu, místnost vyčleněná k pracovnímu využití orgánům Společenství vlastníků, technické prostory s napojovacími uzly ÚT, vody a plynu. Shromáždění Společenství vlastníků schvaluje domovní řád, který upravuje podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

(4) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství.

(5) 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, ořesy, pachem či světlem.

(6) Člen Společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.

(7) 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. Zejména je povinen zdržet se ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech.

(8) Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody, plynu a tepla, zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno výboru a ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup oprávněným osobám.

(9) Každý člen Společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu Společenství a ostatním členům Společenství.

(10) Statutární orgán Společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen Společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Společenství vlastníků.

(11) O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu užívání společných prostor rozhoduje výbor.

(12) Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě.

## **Čl. V.**

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

(1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků (dále jen "shromáždění") o ustanovení osoby pověřené správou domu (dále jen "správce"), může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou budovy 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 příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu za služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru 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 se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

## **Čl. VI.**

### **Společná ustanovení**

(1) Orgány Společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek v domu (dále jen shromáždění),
- b) výbor Společenství (dále jen "výbor").
- c) kontrolní komise nebo revizor, pokud shromáždění tak rozhodne.

(2) *Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu.*

(3) *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. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem.*

(4) *Podrobnosti o orgánech Společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích těchto Stanov.*

(5) *Členové Společenství-fyzické osoby jednají v orgánech Společenství osobně nebo prostřednictvím zástupce, kterého si zvolí. Členové Společenství-právnické osoby jednají v orgánech Společenství prostřednictvím statutárního orgánu nebo určeného zástupce, přičemž právní úkony, které činí jménem právnické osoby její zástupce, jsou pro právnickou osobu závazné.*

(6) *Orgány Společenství mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle zákona, obecně závazných právních předpisů a těchto Stanov spadají do jejich působnosti a které byly uvedeny na pořadu jednání, schváleném orgánem Společenství, příp. o záležitostech, o jejichž projednání se orgán Společenství dodatečně usnesl (schválený program jednání orgánu Společenství).*

(7) *Do orgánů Společenství mohou být voleni jen členové Společenství, tedy fyzické osoby starší 18 let a plně způsobilé k právním úkonům, a právnické osoby určené názvem, sídlem a identifikačním číslem,*

(8) *Člen Společenství může být zvolen pouze do jednoho z orgánů Společenství. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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. Do orgánů Společenství nelze zvolit manžele nebo další osoby blízké (§ 22 a násl.o.z.).*

(9) *Členy orgánů volí a odvolává shromáždění. K platnosti usnesení o zvolení členů orgánů Společenství je třeba, aby na jednání shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen orgánů Společenství je zvolen, hlasuje-li pro něho nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu a pozemcích.*

(10) *Volené orgány Společenství vykonávají své funkce i po uplynutí funkčního období, na které byly zvoleny a to do zvolení nových orgánů Společenství.*

(11) *Funkční období členů výboru činí pět (5) let, funkční období členů kontrolní komise nebo revizora pět (5) let (§ 246 o.z.). Funkční období členů orgánů Společenství začíná plynout dnem jejich zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu, nejdéle však po dobu tří (tři) měsíců ode dne uplynutí funkčního období.*

(12) *Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.*

(13) *Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.*

(14) Člena orgánů Společenství může před uplynutím funkčního období odvolat shromáždění, jestliže závažným způsobem nebo opětovně poruší povinnosti vyplývající z výkonu jeho funkce jako orgánu Společenství, případně pro jeho nečinnost nejméně pod dobu tří (3) kalendářních měsíců po sobě jdoucích.

(15) Člen orgánů Společenství může před uplynutím funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen orgánů Společenství písemně orgánu Společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jsem vzal příslušný orgán Společenství na vědomí. Pokud příslušný orgán Společenství nezveze odstoupení svého člena na vědomí do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členu jeho funkce šedesátým (60) dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Revizor oznamuje odstoupení shromáždění písemně.

(16) Shromáždění provede volbu nového člena orgánů Společenství, který odstoupil nebo byl odvolán, do šedesáti (60) dnů po zániku jeho funkce.

(17) V případě odstoupení všech členů výboru je odstupující orgán Společenství povinen svolat shromáždění nejpozději do šedesáti (60) dnů od svého odstoupení a vykonávat své funkce do zvolení nových členů výboru.

(18) V orgánech Společenství se hlasuje veřejně, pokud se orgán Společenství nerozhodne jinak. Orgány Společenství rozhodují ve formě usnesení.

(19) O průběhu první schůze shromáždění,  *kterým bylo založeno Společenství jako právnická osoba*, na které jsou voleny první orgány Společenství a schvalovány  *první Stanovy Společenství*, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají shromážděním schválené Stanovy Společenství a prezenční listina přítomných zakládajících členů Společenství.  *V případě přijetí dalšího úplného znění Stanov nebo jejich změn, po založení Společenství, se forma veřejné listiny (notářský zápis) již nevyžaduje.*

(20) O průběhu jednání orgánů Společenství se pořizuje zápis, který vyhotovuje jmenovaný člen Společenství a podepisuje jej předseda a další člen orgánů. Zápis musí obsahovat:

- a) datum, hodinu a místo konání,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) námitky členů Společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

(20.1.) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, prezenční listina vlastníků jednotek s jejich vlastnoručními podpisy, pozvánka k jednání shromáždění. Přílohou zápisu z jednání výboru či kontrolní komise je prezenční listina jeho členů s jeho vlastnoručními podpisy.

(21) Orgány Společenství jednají o jednotlivých bodech schváleného pořadu jednání v rozpravě zakončené přijetím usnesení. Bližší úpravu o postupu orgánů Společenství při jednání, rozhodování a volbě členů orgánů Společenství může stanovit Jednací a Volební řád schválený shromážděním.

(22) Členům orgánů Společenství se poskytuje za výkon funkce odměna, přičemž o její výši rozhoduje shromáždění. Kromě toho může být členům orgánů Společenství poskytnuta náhrada prokazatelných nákladů spojených s výkonem jejich funkce. Odměna ani náhrada prokazatelných nákladů se neposkytuje členům shromáždění Společenství.

(23)  *K usnesení orgánu Společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění Stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. (§ 245 o.z.).*



## **Čl. VI.1. Shromáždění**

- (1) *Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří členové Společenství.*
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- (3) **Do působnosti** shromáždění patří:
- a) *schválení a změna stanov,*
  - b) *změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,*
  - c) *volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,*
  - d) *schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku (fond oprav) pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,*
  - e) *schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,*
  - f) **rozhodování**
    - 1. *o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení*
    - 2. *o změně účelu užívání domu nebo bytu,*
    - 3. *o změně podlahové plochy bytu,*
    - 4. *o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,*
    - 5. *o změně podílu na společných částech,*
    - 6. *o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,*
    - 7. *o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*
  - g) **udělování předchozího souhlasu**
    - 1. *k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,*
      - 1.1. *k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánu společenství vlastníků jednotek nepřísluší.*
    - 2. *k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,*
    - 3. *k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,*
    - 4. *k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,*
      - 4.1. *Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.*
  - h) *určení osoby z členů společenství k jednorázovému zajištění konkrétního úkolu (ad hoc) jako pomocného orgánu shromáždění, toto pověření nemá povahu volby orgánu Společenství.*
  - ch) *schválení nebo změně dalších vnitřních předpisů Společenství, týkajících se práv a povinností členů Společenství,*
  - i) *schválení zpráv orgánů Společenství o činnosti a hospodaření Společenství,*

- j) *schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu,*
- k) *o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu, (čl.VII. bod (15)).*
- l) *opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu; čl.VII. bod (15)*
- m) *o způsobu rozdělení zisku mezi členy Společenství;*
- n) *vzniku a zániku pracovněprávních vztahů ke Společenství,*
- o) *vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem Společenství podle zákona a podle těchto Stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti statutárního orgánu,*
- p) *zřízení dalších orgánů. Zřídí-li Stanovy a rozhodnutí shromáždění další orgány, nelze jim založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.*
- r) *pravidlech (řády, směrnice) pro užívání společných částí domu,*
- s) *určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,*
- t) *dalších záležitostech Společenství, pokud tak stanoví zákon, obecně právní předpisy anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.*
- (4) *Shromáždění se schází nejméně jednou za kalendářní rok. Svolává je statutární orgán Společenství. Není-li zvolen výbor, 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 více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich 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, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami.*
- (7) *Pokud není zvolen výbor, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy Společenství dnem jeho vzniku.*
- (8) *Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství. Těm, kteří sdělí, že chtějí doručovat písemnosti emailem a sdělí doručovací emailovou adresu, se pozvánka může doručit též elektronicky.*
- (9) *Má-li dojít ke změně Stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna Stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn Stanov nebo návrh usnesení nebo odkaz na webové stránky, kde je tento návrh a změna Stanov zpřístupněn.*
- (10) *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. Uveřejněním pozvánky na obvyklém místě se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání shromáždění.*
- (11) *Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. Ten ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.*

(12) Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích listků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

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

(14) Při hlasování je rozhodující **velikost spoluvlastnických podílů členů** Společenství na společných částech domu a pozemcích; člen Společenství má jeden (1) hlas, členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden (1) hlas. *Je-li však vlastníkem jednotky Společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.*

(14.1) *Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.*

(14.2.) *Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 o.z.*

(15) **Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů** Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

a) schválení nebo změně Stanov,

b) ve věcech, které jsou obsahem Prohlášení vlastníka domu podle zákona,

c) sjednání a uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou budovy s písemným souhlasem dotčených vlastníků jednotek,

d) o opravách nebo stavebních úpravách financovaných ve formě úvěru,

e) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

f) o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.

g) 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,

(16) **Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů** Společenství je pak zapotřebí k přijetí usnesení o:

a) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

b) o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek,

(17) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu (stavby) a o změně domu (stavby), jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu/budovy/ a pozemku je zapotřebí **souhlasu všech členů Společenství**.

(18) Ke zvolení členů výboru, člena kontrolní komise nebo revizora je zapotřebí souhlasu **nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů** Společenství.

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

(20) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby

prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(21) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

(22) Ustanovení odstavců (20) a (21) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, pokud není uvedeno jinak.

(23) *Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.*

(24) *Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.*

## Čl. VI.2.

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

(1) *Způsobem stanoveným zákonem (§ 1210 a násl. o.z.) mimo zasedání (tzv. per rollam) může být rozhodnuto:*

a) *o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,*

b) *o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu bodu (15.) článku VI.1., a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,*

c) *v jiných věcech, než jsou uvedeny v bodu (15.) článku VI.1., a to na návrh statutárního orgánu společenství.*

(2) *Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí (30) třicet dní od doručení návrhu členu Společenství.*

(3) *K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.*

(4) *Nedoručí-li člen Společenství ve lhůtě (30) třiceti dnů od doručení návrhu členu Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Společenství.*

(5) *Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.*

(6) *K přijetí rozhodnutí mimo zasedání je zapotřebí souhlasu  $\frac{3}{4}$  hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek (§ 1214 o.z.).*

## Čl. VII.

### **Výbor Společenství**

(1) *Voleným orgánem Společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).*

(2) *Výboru náleží veškerá působnost, kterou Stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor je statutárním a výkonným orgánem Společenství. Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu, pozemku a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona, obecně závazných právních předpisů a těchto Stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.*

(3) Výbor je **pětičlenný**. Počet členů výboru určuje shromáždění před provedením jeho volby. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním jednotlivě.

(4) Výbor na svém prvním jednání volí ze svých řad předsedu. První jednání výboru svolává jeho pověřený člen, který také řídí jeho jednání do zvolení předsedy.

(5) *Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.*

(6) *Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.*

(7) Výbor je oprávněn jednat jménem Společenství navenek ve všech věcech. Jménem výboru jedná jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru nebo na základě udělené písemné plné moci zástupce. K právnímu úkonu v písemné formě je třeba podpisu dvou členů výboru, z toho jeden musí být vždy předsedy a druhý popis dalšího člena výboru.

(8) Pokud nejde o věci ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění, podává mu zprávu o činnosti Společenství a o své činnosti a odpovídá mu za činnost.

(9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát měsíčně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Předseda výboru dále řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost Společenství.

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

(11) Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách jeho předseda, může tak učinit kterýkoliv jeho člen.

(12) *Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (tzv. per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.*

(13) Výbor je povinen uveřejnit obvyklým způsobem (na vývěsce v domu) místo, dny a hodiny, ve kterých se mohou členové Společenství jednat s členy výboru či nahlížet do písemnosti společenství.

(14) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

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

b) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za poskytnutá plnění a o způsobu vyúčtování úhrad za poskytnutá plnění za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, na jednotlivé vlastníky jednotek, nestanoví-li jinak zvláštní právní předpis, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího roku v souladu se stanoveným způsobem vyúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období,

d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky, kterou předkládá shromáždění ke schválení, spolu se zprávou o činnosti a hospodaření Společenství, navrhuje použití a rozdělení zisku, případně úhrady ztráty Společenství a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z obecně závazných právních předpisů,

e) zajišťuje řádné vedení písemností a evidenci Společenství, včetně zápisů z jednání shromáždění,

f) jedná o dodávkách plnění poskytovaných s užíváním jednotek a společných částí domu, provádí úhradu za dodaná poskytnutá plnění, včetně kontroly takových dodávek,

g) činí opatření k zajištění úhrady závazků vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku, popř. domu jako celku a záloh na poskytnutá plnění,

h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby složili do doby než vlastník jednotky své závazky splní, na účet Společenství zálohu na pokrytí těchto závazků tak, aby nedošlo k platební neschopnosti Společenství a dodávka za poskytnutá plnění nebyla přerušena,

ch) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství, jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,

*i) výbor Společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 20 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 15 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor na jeho adresu doporučeným dopisem před-žalobní výzvu. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též poplatky z prodlení dle XI. bod (3.) písm. g) Stanov. Výbor má právo uzavřít za Společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře, bez možností odpuštění dluhu, či poplatků z prodlení. Poplatky z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splacení dluhu mezi společenstvím a vlastníkem.*

j) plní povinnosti podle zákona a obecně závazných právních předpisů ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku.

*(15) V působnosti výboru je také rozhodování:*

*a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 30.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 30.000,- Kč;*

*b) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2.000,-Kč v průměru na každou jednotku. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku a zdraví vlastníků jednotek.*

*c) O všech rozhodnutích podle bodů (15a) a (15b) tohoto článku je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.*

(16) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen zproští, prokáže-li že škodu nezavinil. Odpovědnosti se též člen výboru zproští, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož splnění vznikla Společenství škoda,

a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

(17) Člen výboru je povinen i po skončení výkonu své funkce dodržovat povinnost mlčenlivosti o skutečnostech, o nichž se dozvěděl při výkonu své funkce. Tuto povinnost nemá ve vztahu k orgánům Společenství.

## **Čl. VIII. Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství

(2) Kontrolní komise má tři členy. Počet členů kontrolní komise určuje shromáždění před provedením její volby. Členové kontrolní komise jsou voleni shromážděním jednotlivě.

(3) Kontrolní komise na svém prvním jednání volí ze svých řad předsedu. První jednání kontrolní komise svolává jeho pověřený člen, který také řídí jeho jednání do zvolení předsedy.

(4) Kontrolní komise koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Kontrolní komisi svolává jeho předseda nebo kontrolní komisi písemně pověřený člen kontrolní komise. Předseda kontrolní komise dále řídí činnost komise a organizuje běžnou její činnost .

(5) Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů komise. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

*(6) Rozhodování kontrolní komise i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové komise. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání komise.*

(7) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem, obecně závaznými právními předpisy a s těmito Stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné a mimořádné účetní závěrce Společenství, k rozpočtu a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) může podat výboru 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.

f) projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů.

(8) Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.

## **Čl. IX. Revizor**

(1) Revizor je kontrolním orgánem Společenství, není-li shromážděním zvolena kontrolní komise.

(2) Revizor plní úkoly v rozsahu čl. VIII., bodu 7. a 8.

(3) Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. X.

#### Členství, evidence členů Společenství

(1) Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.

(2) Za dluhy Společenství vlastníků ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(3) Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu (§ 1186 o.z.)

(4) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. (§ 1186 odst. 2 o.z.)

(5) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domu, pro kterou 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.

(6) 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.

(7) 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 a pozemcích, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(8) Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem Společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

(9) Společenství vede evidenci všech svých členů. Do evidence se zapisují údaje, zejména: jméno, příjmení, popř. titul, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, obchodní firma, identifikační číslo, sídlo právnické osoby, datum vzniku členství, výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, údaje o sjednání smlouvy o zástavním právu k jednotce, údaje o nájemcích a podnájemcích vlastníka jednotky, tel. spojení za účelem



vyrozumění vlastníka jednotky a další rozhodné či důležité skutečnosti spojené s vedením evidence členů Společenství.

(10) Členové Společenství výslovně souhlasí s účelem a rozsahem zpracovávaných osobních a veřejných údajů k jejich osobě ze strany Společenství, popř. jejich orgánů. V otázkách nakládání s osobními údaji členů Společenství se orgány Společenství řídí zákonem č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## Čl. XI.

### Práva a povinnosti člena Společenství

*(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 zejména právo:**

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, který se prokáže písemně udělenou plnou mocí na jednání a veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li stanovené podmínky ve smyslu obecně závazných právních předpisů a těchto Stanov,
- d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, a být informován o jejich vyřízení do 30 dnů ode dne doručení Společenství,
- e) obdržet každý rok vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu jednotlivých služeb a plnění, které poukázal na účty Společenství, včetně vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou plnění či služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat pořízení kopie, či opisu či výpisu těchto podkladů,
- g) na další práva, které mohou být členu Společenství přiznána příslušnými obecně závaznými právními předpisy nebo usneseními shromáždění,
- h) *svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.*

(3) Člen Společenství **má povinnosti** vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona, obecně závaznými právními předpisy a těchto Stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat obecně závazné právní předpisy, tyto Stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem, obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami,
- b) *užívat jednotku v souladu s účelem jejího stavebního určení, udržovat jednotku v řádném stavu, 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; upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu a na společných zařízeních domu,*

c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu obecně závaznými právními předpisy, rozhodnutím orgánů Společenství, *správce*, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení v domu,

d) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a na další rozhodné skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností proti takovému jednání zasahovat, včetně činnosti směřující k předcházení poškození či vzniku škody na majetku Společenství či třetích osob,

e) *včas* hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku (*nemovité věci*), na opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace a stavební úpravy domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,

f) hradit stanovené zálohy na plnění poskytnutá s užíváním jednotek a společných částí domu, jakož i nedoplatky vyplývající z vyúčtování takových záloh *a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování – není-li určena doba splatnosti nedoplatku, je splatný do 4 měsíců od doručení vyúčtování,*

g) *v případě prodlení s peněžitým plněním pro dluhy z titulu úhrad za služby ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,*

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek *nebo společných částí*, nebo domu jako celku; nejdelší o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,

ha) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,

hb) *pro případ havarijních a jiných nepředpokládaných situací sdělit statutárnímu orgánu telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která v době jeho dlouhodobější nepřítomnosti umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu,*

ch) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky (např. ve sklepích uzávěry stoupaček, rozvodů vody, plynu apod.),

i) *v jednotce provádět revize požadované zákonem a bez zbytečného odkladu odstraňovat revizemi zjištěné závady, včetně závad zjištěnými revizemi prováděnými Společenstvím a zprávu o revizích a odstranění případných závad předávat statutárnímu orgánu Společenství. Pokud vlastník nezpřístupní jednotku k vykonání revizí a nezajistí odstranění případných závad, je za vzniklé následky zodpovědný vlastník jednotky,*

j) oznámit výboru *v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,*

k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru, nejpozději do 30 dnů *nabytí jednotky do vlastnictví a svoji adresu (adresu pro doručování), pokud není totožná s adresou jednotky;*

l) oznamovat Společenství všechny další 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 budovy a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

m) 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,

n) 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 nebo obecně závazné právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domu,

o) *oznamovat statutárnímu orgánu záměr stavební úpravy v bytě a při stavebních úpravách postupovat v souladu s právními předpisy a pro účely ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu předložit statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, na vyzvu stavební dokumentaci. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy bytu jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek; bez předchozího souhlasu Společenství nesmí zasahovat do vzhledu společných částí domu ( výměnu oken a vstupních dveří),*

p) *v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit zástupci statutárního orgánu Společenství nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.*

r) *předat Společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),*

s) *zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství,*

(4) Stavební úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem shromáždění. Stavební úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domu. V případě, že provádí změnu stavby je povinen předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci.

## **Čl. XII.**

### **Zánik členství ve Společenství**

(1) Členství ve Společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky a spoluvlastnických podílů na společných částech domu *a pozemku,*
- b) úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem či spoluvlastníkem je člen Společenství,
- e) zánikem Společenství,
- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství spoluvlastníků jednotky zaniká i tehdy, jestliže v důsledku úmrtí jednoho ze společných členů nebo zániku jednotky se přemění na výlučné členství jednoho ze společných členů-vlastníka jednotky. Tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit výboru Společenství.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. XIII.**

#### ***Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše***

##### **1. Hospodaření společenství**

(1) Společenství hospodaří a spravuje finanční prostředky, které poskytují členové Společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, zálohově na úhradu za poskytnutá plnění i a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství. *Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků Společenství na bankovní účty Společenství. Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.*

(2) *Členové Společenství ručí za závazky Společenství spojené s hospodařením Společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku.*

(3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dalších obecně závazných právních předpisů.

(4) Činnost Společenství se financuje z příspěvků členů Společenství, z úhrad za plnění poskytované s užíváním jednotek, společných částí domu, případně z jiných zdrojů.

(5) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů Společenství získává Společenství zejména z tržeb za vlastní výkony, z jiných příspěvků, popř. z jiných zdrojů.

(6) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména

a) *příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,*

b) *úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,*

c) *úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,*

d) *úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,*

e) *penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,*

f) *pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a*

g) *příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.*

(7) *Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy*

a) *nájemné z pronájmu společných částí domu,*

b) *úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a*

c) *příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby*

(8) Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za poskytovaná plnění, případně další příspěvky hradí členové Společenství v částkách a termínech stanovených

k tomu *statutárním orgánem nebo operativním správcem a to na určené účty Společenství na základě rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků Společenství, nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření Společenství.*

(9) *Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů Společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) může být určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek. Pro účely výpočtu služeb je minimální počet osob v jednotce – 1 osoba, i když jednotka není dlouhodobě využívána.*

(10) *Nevyčerpaný zůstatek na příspěvcích na správu domu a pozemku se s jednotlivými členy Společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.*

## **2. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství**

(1) *Rozpočtem Společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby. Rozpočet je sestavován tak, aby a výše příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na služby a případně půjček, pokryl náklady na správu a provoz domu a pozemku v každém kalendářním roce a současně aby byla vytvářena dlouhodobá rezerva pro opravy a investice většího rozsahu, případně splácení půjček.*

(2) *Společenství pro zabezpečení své činnosti vytváří vlastní zdroje na financování činnosti Společenství. Těmito vlastními zdroji se rozumí:*

a) *dlouhodobá záloha na investice, opravy a údržbu domu. Záloha se tvoří pravidelnými mimořádnými platbami vedle příspěvků vlastníka jednotky a používá se na financování oprav, investic, na modernizace a rekonstrukce domu. Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy upravuje vnitřní předpis Společenství nebo rozhodnutí shromáždění,*

b) *další příspěvek vlastníka jednotky, o jehož účelu a výši rozhodne shromáždění. Další příspěvek se používá na financování investičních výdajů a technické zhodnocení domu.*

(3) *Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Pokud na následující rok není rozpočet schválen, hradí se příspěvky a zálohy jako v roce předchozím. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství. Schvaluje ho shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství.*

(4) *Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.*

(5) *V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.*

(6) *Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.*

(7) *Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat.*

(8) *Rozpočet nákladů uvedených v odstavci 3 se stanoví na roční období. Rozpočet nákladů uvedených v odstavci 7 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.*

(9) *Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.*

(10) Společenství je povinno sestavit za každý kalendářní rok řádnou účetní závěrku. Spolu s roční účetní závěrkou navrhne výbor ve své zprávě shromáždění i způsob rozdělení a užití zisku, popř. způsob úhrady ztráty.

(11) Zisk nebo ztráta Společenství se každoročně vypořádává na návrh *statutárního orgánu* podle rozhodnutí shromáždění. Vykázaný zisk po zdanění Společenství použije podle rozhodnutí shromáždění na krytí své činnosti. Zisk může být rozdělen také mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu členů Společenství, jejichž spoluvlastnické podíly činí nejméně tři čtvrtiny z celkového počtu spoluvlastnických podílů. Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví shromáždění svým rozhodnutím. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních obecně závazných právních předpisů. Člen společenství je povinen přispívat na úhradu ztráty Společenství, jehož je členem. Ztrátu z hospodaření hradí Společenství podle rozhodnutí shromáždění:

a) ze zisku minulých období,

b) rozdělení na členy v poměru podle rozhodnutí shromáždění,

c) kombinací výše uvedených dvou způsobů nebo jinak, pokud tak rozhodne.

(12) 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 zálohy na úhradu za poskytovaná plnění, a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství.

(13) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(14) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

#### **Čl. XIV.**

#### **Úhrada nákladů spojených se správou domu, pozemku a úhrady nákladů na služby**

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, případně další příspěvky podle těchto stanov hradí členové Společenství v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to na účty Společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

(2) Zálohy na úhradu nákladů na služby popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu a těchto stanov hradí členové Společenství v částkách a termínech stanovených k tomu *statutárním orgánem* a to na určené účty Společenství. *Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním.*

(3) *Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) stejnou částku za každou bytovou jednotku, respektive stejnou částkou za každou nebytovou jednotku (garáž),*

### **Vymezení některých nákladů vlastní správní činnosti**

*Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména*

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,*
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu/ů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,*
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,*
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena, poštovné, a*
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku*
- f) na ostatní náklady (údržba, opravy, revize, pojištění domu) částku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu, v případě dlouhodobé zálohy částku ve výši násobku podlahové plochy bytové jednotky, respektive nebytové jednotky (garáže), a výše příspěvku na 1 m<sup>2</sup> schválené shromážděním.*

*(4) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. **O mimořádném příspěvku** mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to **nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů** společenství.*

*(5) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevycerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.*

*(6) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.*

*(7) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných prostor v domech, úklid společných prostor v domech, údržbu zeleně a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.*

*(8) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku v termínech stanovených statutárním orgánem, vždy k určenému dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.*

*(9) Náklady na služby se na vlastníky jednotek – nerozhodne-li shromáždění jinak – rozúčtují takto:*

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod podle poměru náměrů vodoměrů v jednotlivých bytech – v případě, že nastane skutečnost vylučující výpočet na základě poměrových měřidel, budou veškeré spotřební náklady na vodné a stočné rozúčtovány podle počtu osob uživatelů bytů v daném období,*
- b) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,*

c) úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, elektrická energie spotřebovaná ve společných prostorách domu (osvětlení) podle počtu osob uživatelů bytů (tj. osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce).

#### **Vyúčtování nákladů a záloh za jednotlivé služby**

(10) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě.

(11) Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

(12) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů podle odstavce (10), (11) příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

#### **Pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním**

(13) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou tímto zákonem, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

(14) Výši pokuty poskytovatel služeb ujedná alespoň s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě, nebo o ní rozhodne družstvo, anebo společenství. Ujednaná výše pokuty nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k ujednání s nájemci nebo rozhodnutí družstva anebo společenství, činí výše pokuty 50 Kč za každý započatý den prodlení.“

(15) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. (čl. VII. bod (14), písm.i). Nedojde-li k úhradě, případně k písemné dohodě o způsobu úhrady na základě splátkového kalendáře, ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

## **Čl. XV.**

### **Jednání dalších osob za Společenství**

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.



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

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

## **Čl. XVI.**

### **Zvláštní způsob rozhodování ve Společenství**

V případech, kdy je podle zákona **potřebný souhlas všech členů** Společenství, může být tento souhlas vyjádřen, pokud tento postup není vyloučen přímo ze zákona, jednotlivými členy Společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují kromě označení záležitosti i celý text navrženého rozhodnutí nebo celý text navrženého právního úkonu, k níž je souhlas vydáván, datum a úředně ověřené podpisy členů Společenství. V případě rozsáhlejšího textu musí být podepisované listiny neoddělitelně spojeny.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **Zánik, zrušení Společenství a závěrečná ustanovení**

## **Čl. XVII.**

### **Zánik a zrušení Společenství**

Společenství zaniká se zánikem budovy *a zrušuje se v případech stanovených zákonem (§ 1215 a násl. o.z.).*

*(1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.*

*(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.*

*(3) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.*

## **Čl. XVIII.**

### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

(1) O podnětech a stížnostech členů Společenství rozhodují orgány Společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 dnů ode dne jejich doručení a vyzumívají člena společenství písemně.

(2) Společenství doručuje svým členům písemností zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence *jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů Společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání* nebo vyvěšením ve vývěsce umístěné v budově. Shromáždění může rozhodnout o doručení písemností členů Společenství jiným vhodným způsobem.

*(3) Je-li adresa uvedená v seznamu členů Společenství totožná s adresou domu, pro který Společenství vzniklo, a má-li člen Společenství v tomto domě označenou poštovní schránku,*

*mohou být písemnosti namísto zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhažovány do této poštovní schránky (včetně pozvánky na zasedání shromáždění a vyúčtování služeb); tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Toto ustanovení neplatí pouze pro členy, kteří písemně výboru sdělí, že v domě nebydlí a nechtějí vhažovat písemnosti do schránky a zároveň sdělí doručovací adresu, případně sdělí, že chtějí doručovat písemnosti emailem a sdělí doručovací emailovou adresu.*

*(4) Případná žádost o zaslání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu než je adresa jednotky, musí být členem Společenství opatřena jeho podpisem.*

*(5) Případná žádost o zaslání písemností doporučeně nebo s tzv. dodejkou musí být členem Společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak Společenství, je člen Společenství povinen uhradit Společenství náklady na poštovné.*

*(6) Ustanovení odst. 2. až 5. nevylučuje možnost Společenství zasílat vybraný typ písemností členům Společenství doporučeně nebo s tzv. dodejkou bez jejich žádosti.*

*(7) Pro počítání lhůt a dob se přiměřeně použije ve svých ustanoveních občanský zákoník.*

*(8) Co je uvedeno v těchto Stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.*

*(9) Plní-li ke dni účinnosti těchto Stanov funkci výkonného a statutárního orgánu Společenství pověřený vlastník ve smyslu § 9 odst. 7 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, platného do 31. 12. 2013, považuje se výkon funkce pověřeného vlastníka za výkon funkce výboru Společenství a použijí se na něj přiměřeně ustanovení těchto Stanov a dalších právních předpisů o výboru Společenství, a to až do skončení jeho funkce.*

*(10) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto Stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto Stanov budou nadále trvat.*

*(11) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství a nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení.*

*(12) Změna Stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne .....2016 a tyto Stanovy mění a plně nahrazují dosavadní Stanovy Společenství.*