

# Stanovy Společenství vlastníků Petržílkova 2259-2262

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

### Čl. II Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků Petržílkova 2259 - 2262
- (2) IČO: 24223671
- (3) Sídlo společenství: Petržílkova 2261/24, Stodůlky, 158 00 Praha 5
- (4) Společenství je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13397

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. III Správa domu a další činnosti

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
- (2) Správou domu se rozumí 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 pro zachování nebo zlepšení společných částí domu. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím pro potřeby spoluvlastníků domu.
- (3) Správou domu se rozumí zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku včetně společných technických zařízení, společných částí technických sítí a společných prostor – zejména střechy, balkonů, svislých a vodorovných konstrukcí, vchodů, schodišť, chodeb, výtahů, kočárkárny, komínů, svislých rozvodů vody, rozvodů plynu, svislé kanalizace, hromosvodů, protipožárního zabezpečení domu, zařízení pro společný příjem televizního a rozhlasového signálu, rozvodů společné TV antény, rozvodů

elektro až k odečítacímu elektroměru na chodbách, větracích a vzduchotechnických šachet včetně elektrických ventilátorů, vodorovných a svislých klempířských prvků (okapů), fasády, a zábradlí balkonů, dlažeb balkonů, a to i tehdy, pokud jsou některé společné části domu vyhrazeny k výhradnímu užívání vlastníkem přilehlé bytové jednotky; provoz společných částí domu musí být zajištěn tak, aby nebylo nijak omezeno právo jednotlivých členů společenství k výhradnímu užívání balkonů a teras spadem sněhu a ledu ze střechy domu, a dále tak, aby nedocházelo k poškození společných částí domu, ani bytových či nebytových jednotek,

- b)** běžné a havarijní údržby, jakož i oprav všech společných částí domu; s výjimkou běžné údržby a úklidu balkonů a teras, kterou provádí vždy jednotliví vlastníci, kteří k nim mají výhradní právo užívání,
- c)** pravidelných revizí a oprav všech společných technických zařízení a společných částí technických sítí, uvedených v odst. 1, písm. a), b) tohoto článku Stanov,
- d)** plnění dalších povinností, pokud vyplývají či vyplynou společenství či vlastníkům jednotek ze zvláštních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- e)** administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- f)** vybírání příspěvků a záloh od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, jakož i na služby, jejichž dodávání pro jednotlivé jednotky zajišťuje společenství, a vedení jejich evidence, jakož i včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- g)** vedení evidence všech nákladů, vzniklých v souvislosti se zajišťováním správy domu a pozemku a případně s další činností společenství,
- h)** zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
- i)** vedení účetnictví domu podle aktuální právní úpravy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky,
- j)** zpracování způsobu rozúčtování veškerých nákladů a společenstvím zajišťovaných služeb na jednotlivé členy společenství v souladu s právními předpisy,
- k)** vedení seznamu členů společenství a vedení evidence počtu osob, užívajících jednotky,
- l)** uzavření pojistné smlouvy na pojištění domu a společných částí na základě pověření vlastníky jednotek a v rozsahu podle pokynů vlastníků jednotek,
- m)** dodávky elektrické energie a vody, odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- n)** dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- o)** uzavření smlouvy o odvozu komunálního odpadu a další činnosti související s odvozem komunálního odpadu,
- p)** uplatňování nároků z porušování smluvních povinností dodavatelů služeb, uvedených výše,
- q)** uplatňování reklamace vad a nedodělků na veškerých společných částech domu v průběhu záruční lhůty stavby,
- r)** vymáhání nároků z odpovědnosti za záruční vady a nedodělky na společných částech domu všemi zákonnými prostředky,

- s) přebírání projektové a technické dokumentace domu od případných zhotovitelů,
- t) zastupování vlastníků jednotek před soudy všech stupňů a orgány státní správy v souvislosti s veškerými právními úkony a dalšími činnostmi spojenými se společnými částmi domu, a to zejména v souvislosti s uplatňováním nároků z odpovědnosti za záruční vady a nedodělky v průběhu záruční lhůty stavby i po jejím uplynutí v souvislosti se skrytými vadami.

(4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(6) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby")-například dodávky tepla, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména :

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

(7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(8) Společenství dále zajišťuje zejména :

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### Čl. IV

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

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

(2) Smlouva se správcem alespoň 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 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 nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) K uzavření smlouvy se správcem a k jejím následným změnám je nezbytný předchozí souhlas shromáždění vlastníků Společenství.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákonné úpravy a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. V Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství
- c) ~~kontrolní komise~~
- d) kontrolní komise či revizor, pakliže některý z těchto orgánů shromáždění zřídí

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenskou podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. **Členem výboru může být jen člen společenství vlastníků.**

(3) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 2 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je již členem voleného orgánu společenství. Za jednotku, která má více spoluvlastníků, může být členem voleného orgánu jen jeden ze spoluvlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství, pokud bude zřízen.

(5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(6) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(7) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schválí shromáždění. Členové voleného orgánu mají rovněž tak nárok na náhradu skutečných výdajů, které jim v souvislosti s výkonem funkce vzniknou.

(8) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí **5 let** a počíná zvolením do funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu, nejdéle však po dobu **60 dnů** ode dne uplynutí funkčního období

(9) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(10) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím **dvou měsíců po** doručení prohlášení o odstoupení.

(11) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(12) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 2,3 a 4 tohoto článku. Dojde-li k odstoupení člena voleného orgánu z funkce či k jeho dlouhodobé nemoci či jiné obdobné objektivní nemožnosti funkci vykonávat, mohou zbylí členové, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy voleného orgánu do nejbližšího zasedání shromáždění SVJ příslušného k volbě.

(13) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

(14) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(15) Z jednání orgánu – shromáždění vlastníků se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl ověřovatel zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, prezenční listina, a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápisy z jednání orgánu společenství, tj. ze shromáždění a výboru zveřejní výbor do 21 dnů ode dne jejich konání, a to takovým způsobem, aby s tímto zápisem mohli být seznámeni vlastníci jednotek.

## Čl. VI Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění.

(3) Shromáždění je **způsobilé se unášet** za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají **většinu všech hlasů**. **K přijetí rozhodnutí** se vyžaduje **souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek**, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

Shromáždění **rozhoduje:**

### **a) všemi členy společenství**

~~- o změně účelu užívání stavby a pozemků a změně stavby a pozemků~~

### **a1) všemi členy společenství**

- o změně účelu užívání stavby a pozemků

### **a2) 60 % většinou hlasů všech členů společenství**

- o změně stavby a pozemků

## **b) nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství**

- o změně prohlášení vlastníka

- o stavebních úpravách spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu nebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které přesahují 100.000,- Kč

- o změně Stanov

## **c) nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství**

- o dalších záležitostech stanovených zákonem nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí

Shromáždění **uděluje předchozí souhlas**

## **d) 3/4 většinou hlasů všech členů společenství**

## **d) 60 % většinou hlasů všech členů společenství**

- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru

(4) Ke změně prohlášení vlastníka, která se dotkne práv a povinností všech členů společenství, se vyžaduje **písemná dohoda všech členů společenství**. Ke změně prohlášení vlastníka budovy, která se dotkne práv a povinností jen některých členů společenství (tzv. dotčených vlastníků jednotek) se vyžaduje **písemná dohoda těchto dotčených členů** a k nabytí účinnosti této dohody je nutný **písemný souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství**, a to i když nejsou stranou dohody

(5) Výbor je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen výbor svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to **nejpozději do třiceti dnů** ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Pokud není z podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle těm členům společenství, kteří v jednotce v domě trvale nebydlí na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li tato sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka se zasílá též na e-mailové adresy vlastníků jednotek, které vlastník jednotky uvedl do seznamu členů. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě **nejméně 21 dnů před konáním shromáždění**. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

(8) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství

vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(9) 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 tohoto 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.

(10) 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.

(11) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
- e) schvalování rozpočtu společenství,
- f) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
- g) rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- h) schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- i) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- j) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu,
- k) rozhodování o změně podlahové plochy bytu,
- l) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- m) rozhodování o změně podílu na společných částech,
- n) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o) rozhodování o opravě, modernizaci nebo stavební úpravě společné části, krom případů,
- p) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení /převodu/ nebo zatížení nemovitých věcí k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství
  - q) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, pokud jejich pořizovací hodnota dosahuje či převyšuje částku 20.000,- Kč v jednotlivém případě
- r) rozhodování o vzhledu budovy (barevné sladění, apod.)
- s) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu

(12) Do působnosti shromáždění náleží též udělování předchozího souhlasu

- a) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- b) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- c) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
- d) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

(13) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. VII.

### Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě **do jednoho měsíce** ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek

rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

(2) Rozhodovat v písemné formě mimo zasedání lze i v případě, že tak určí výbor, a to o záležitostech, které do působnosti shromáždění svěřuje zákon a tyto stanovy a které nesnesou odkladu či je třeba je rychle rozhodnout.

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat

- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky,
- c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí **dvacet dní** ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán.

(4) Rozhodnutí **per rollam se přijímá nejméně většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pakliže tyto Stanovy či zákon nestanoví vyšší počet hlasů (viz. čl. VII, odst. 3)**. Pokud by se však změnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se **souhlas všech vlastníků jednotek**. K udělení souhlasu k rozhodnutí o změně účelu užívání stavby a změně stavby je vyžadován **souhlas všech vlastníků jednotek**.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

(6) Výbor oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

## **Čl. VIII. Výbor**

(1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem

(2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

(3) Členům výboru náleží za výkon jejich funkce odměna. O výši odměně rozhoduje shromáždění, přičemž výši měsíčních záloh na roční odměnu členů statutárního orgánu stanoví výbor.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

(4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda, spolu s dalším členem výboru. Pokud tyto osoby jednají za společenství písemně, jednají tak, že k napsanému, vytištěnému či natištěnému názvu společenství připojí svůj vlastnoruční podpis.

(5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy.

(7) Výbor koná své schůze podle potřeby, min. 1x za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda. Nejde-li o mimořádné případy, kdy výbor řeší svolání schůze operativně, je povinen zveřejnit termín schůze výboru alespoň 3 dny přede dne konání schůze

(8) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (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.

(9) Výbor společenství zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,



- c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání výboru a ze shromáždění vlastníků po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem. Zápis s prezenční listinou si může každý vlastník vyžádat elektronicky u statutárního orgánu či u správní společnosti nejdříve ve lhůtě 21 dnů od konání zasedání; právo vlastníka jednotky – člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
- e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
- f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, zejména smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
- g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle těchto stanov,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- l) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena
- m) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- n) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- o) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- p) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, je-li jejich hodnota nižší než 20.000, - Kč v jednotlivém případě,
- q) rozhoduje v souladu s rozpočtem společenství a v souladu se schváleným plánem oprav o opravě, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí domu do výše 100.000, - Kč v jednotlivém případě, avšak maximálně v souhrnu do částky 300.000, - Kč ročně
- r) .V případě náhlé havarijní situace (havárie se rozumí topení, elektřiny, deratizace, desinfekce) rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie. Rovněž tak i pokud jde o nutnou opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy,
- s) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.
- t) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv vůči dodavatelům a činí potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.
- u) pořizuje zápis z jednání výboru, se kterým seznamuje vlastníky jednotek ve lhůtě 14 dnů ode dne konání jednání výboru.

## Čl. IX.

### **Kontrolní komise**

#### **Kontrolní komise, revizor zřídí-li je shromáždění**

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

(2) Kontrolní komise má 3 členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) kontroluje plnění usnesení, která byla přijata shromážděním vlastníků
- c) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- d) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- e) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- f) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

**(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.**

**Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.**

## Čl. X.

### Jednání dalších osob za společenství

(1) Výbor 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 výborem.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XI.

#### Vznik členství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) 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.

(4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva

člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci, přičemž podpis y na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

## Čl. XII.

### Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

(1) Výbor společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství. V seznamu se uvádí vedle jména a příjmení člena, data narození a čísla jednotky, velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění, rovněž adresa jeho trvalého pobytu; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Má-li člen zřízenu funkční e-mailovou adresu, uvede i tuto do seznamu členů.

(2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů

- a) označení jednotky
- b) velikost hlasu vázící se k jednotce,
- c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
- d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce

(3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby, přičemž vlastník jednotky je povinen sdělit jména a adresy trvalého pobytu nájemců či jiných osob užívajících bytovou jednotku, aktuální a funkční kontakt na tyto osoby a tyto údaje průběžně dle potřeby aktualizovat.

(4) Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.

(5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu, popřípadě korespondenční adresu, liší-li se od adresy trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to **nejpozději do jednoho měsíce** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy **nejpozději do jednoho měsíce**, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

(7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkově jednotky rovněž písemně **nejpozději do 7 dnů** od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

## Čl. XIII.

### Práva a povinnosti člena společenství

#### Práva a povinnosti člena společenství

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství zejména **tato práva:**

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
- b) nechat se na jednání shromáždění zastoupit zplnomocněnou osobou při jednání i hlasování shromáždění vlastníků jednotek. Zástupce se prokáže plnou mocí, která bude specifikovat rozsah jeho oprávnění, a zda byla udělena pro jedno nebo více shromáždění v určitém období
- c) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory.
- h) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- i) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- m) na požádání obdržet zápis ze shromáždění
- n) právo účastnit se jednání výboru, nemá však právo do jednání výboru zasahovat

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto **povinnosti:**

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neužívat jednotku k jinému účelu, než k jakému účelu byla kolaudována. Žádná jednotka – byt nesmí být užívána ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné či jinak škodlivé Společenství jako celku či jednotlivým vlastníkům v domě a byly v rozporu s účelem SVJ.
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníku jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, včas a řádně
- f) přispívat na správu domu a pozemku včas a řádně;
- g) umožnit po předchozím vyzvání výboru společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 7 dnů přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. Vlastník, který nepřístupní

jednotku, plně odpovídá společenství za škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí. Pro elektrická a plynová zařízení v jednotce platí zvláštní předpisy, které musí každý vlastník jednotky jako člen společenství dodržovat a dbát tedy všech povinností, které tyto předpisy ukládají, jako pravidelná revize vlastních spotřebičů a jejich připojení, funkčnost odsávání při provozu plynových spotřebičů, apod. Nezpřístupní-li vlastník jednotku za účelem provedení revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) a tím tedy zmaří provedení revizní zprávy, je povinen revizní zprávu od certifikované osoby dodat výboru sám, a to na své vlastní náklady ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy mu uplynula povinnost zpřístupnit jednotku za účelem provedení revize.,

- h)** umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě. Vlastník, který nezpřístupní jednotku, plně odpovídá společenství za škodu, kterou mu tímto nesplněním povinností způsobí. Neumožní-li vlastník jednotky její zpřístupnění za účelem odečtu podružného vodoměru, je společenství oprávněno požadovat po takovémto vlastníkově jednotky až trojnásobně zvýšenou úhradu oproti předcházejícímu zúčtovacímu období
- ch)** činit výměnu či jakýkoli zásah do otopných radiátorů bez toho, aniž by výboru tuto výměnu či zásah předem oznámil. Vlastník, který poruší tuto povinnost a svým neohlášeným a neoprávněným zásahem způsobí škodu, za tuto škodu plně odpovídá společenství
  - i)** předcházet výskytu hmyzu v jednotce rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt jakéhokoli hmyzu je vlastník povinen okamžitě oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni vlastníci jednotek, kterých se případný desinfekční či desinsekční zásah týká, povinni na výzvu výboru umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé takto dotčené jednotky realizovat, budou náklady na marný zásah přeúčtovány v plné míře vlastníku jednotky, který svou povinnost porušil. Tím nejsou dotčeny případné další škody, které s porušením povinnosti vlastníka mohou vzniknout
  - j)** písemně či prostřednictvím elektronické pošty oznamovat výboru jakékoliv podstatné stavební úpravy své jednotky. Bez výslovného souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Vlastník, který poruší tuto povinnost je povinen nahradit společenství škodu, kterou mu tímto nesplněním povinností způsobí
  - k)** předložit ve lhůtě 14 dnů před zahájení stavebních úprav statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. To samé pak i pro ověření, že stavební práce proběhly dle stanovených podmínek a v souladu se stavebně technickou dokumentací. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Zásah do společných částí, které jsou přístupné pouze z jednotky (komíny, stoupačky), eventuálně se nacházejí uvnitř jednotky, provádět jen se souhlasem společenství. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce rekonstrukční práce, které omezí možnost užívání společných prostor, nebo které povedou ke znečištění společných prostor či při nich bude docházet k nadměrnému hluku je povinen o svých záměrech informovat v dostatečném předstihu výbor písemně či prostřednictvím elektronické pošty. V souvislosti s poskytnutím této informace je povinen uvést předpokládaný časový rozsah prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování veškerých povinností vlastníka jednotky týkající se provádění stavebních prací. Uživatelé ostatních jednotek je povinen vlastník provádějící stavební práce informovat na vývěsce přístupné všem vlastníkům v přízemí domu o předpokládaném časovém rozsahu stavebních prací
  - l)** odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
  - m)** neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
  - n)** v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu
  - o)** oznámit výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu Těto povinnosti se nemůže nabyvatel zprostit

- p) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději **do 30 dnů** ode dne, kdy ke změně došlo. Tedy oznamovat výboru počet osob či změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
- q) informovat písemně bez zbytečného odkladu výbor o prodeji či pronájmu své jednotky,
- r) písemně oznamovat výboru jakékoliv podstatné stavební úpravy své jednotky,
- s) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22:00 do 6:00 hodin. V této době je vlastník jednotky a osoby v jednotce bydlící povinen dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače, vrtačky či jiná hlučná zařízení, hlučně zpívat, hlučně se bavit či jiným způsobem způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče, jejichž umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Hlučné práce, například vzniklé při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8. 00 do 17. 00 hodin a v sobotu od 9.00 do 17. 00 hodin, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Vlastníci jednotek a osoby v jednotce bydlící jsou povinni dodržovat klidový režim v neděli a o svátcích, kdy jsou povinni se zdržet jakýchkoli hlučných činností, pakliže výbor na požádání nepovolí ve výjimečných případech výjimku,
- t) V rámci stavebních úprav v jednotkách je vlastník jednotky povinen dbát na čistotu společných prostor domu, prostoru vchodu do domu, apod. V případě znečištění společných částí domu v souvislosti s prováděním stavebních úprav je vlastník jednotky povinen zajistit úklid vlastním nákladem. Pokud by tak neučinil, je povinen uhradit zvýšené náklady, které společenství prokazatelně vynaložilo na úklid společných částí domu v souvislosti s odstraněním znečištění vzniklém v rámci stavebních úprav prováděných vlastníkem jednotky
- u) nechovat nebezpečná zvířata v jednotce (jedovatí plazi, pavouci apod.)
- v) oznamovat výboru aktuální údaje do seznamu členů (jméno, příjmení, trvalý pobyt, korespondenční adresa, datum narození, e-mailová adresa) a průběžně dle potřeby oznamovat jakoukoli změnu ve jménu, příjmení, adrese trvalého pobytu, doručovací adrese, e-mailové adrese, změnu formy vlastnictví
- w) oznamovat výboru aktuální údaje o osobách, kterým vlastník přenechal jednotku do užívání – jméno, příjmení, adresu trvalého pobytu, korespondenční adresu, počet těchto osob v jednotce
- x) oznámit výboru společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby a datum narození.
- y) oznámit výboru společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu, popřípadě korespondenční adresu, liší-li se od adresy trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky
- (3) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek
- (4) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách, případně domovním řádu, pokud jej shromáždění schválí.
- (5) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách

#### Čl. XIV.

#### Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká

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

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

## ČÁST PÁTÁ

### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XV.

#### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

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

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

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

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

#### Čl. XVI.

#### Pravidla pro správu domu a pozemku

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

(2) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(3) Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

**(4)** Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

## **Čl. XVII.**

### **Pravidla pro užívání společných částí**

- (1)** Vlastník jednotky je povinen
- a)** užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti. Do budovy nesmějí být vnášeny a kdekoli v budově nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné či plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly
  - b)** 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. Žádné věci, zvláště pak hořící předměty, cigarety či jejich nedopalky, zápalky či předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů či ostatních částí, které jsou součástí společných prostor. Z oken, balkonu, nesmějí být vyklepávány koberce a podobné textilní zařizovací předměty. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na společných chodbách nebo v jiných společných částech.
  - c)** neumisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, krom rohožek a menších okrasných květin. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě a stanovení lhůty k odstranění v trvání 24 hodin takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkoví jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen každý vlastník zlikvidovat sám na své vlastní náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci, včetně finanční úhrady s výborem společenství.
  - d)** užívat společné části výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány
  - e)** zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů
  - f)** zajistit, aby v prostorách společných částí volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
  - g)** umisťovat jakékoli vývěsky, nápisy a další informační zařízení v prostorách domu a na domě pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
  - h)** zdržet se umisťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
  - j)** zdržet se jakékoli manipulace s otevřeným ohněm a kouření ve společných prostorách domu
  - k)** sušení prádla na fasádě domu není povoleno
  - l)** zabezpečit květiny v oknech proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi nebo ostatní balkony
- (2)** Vlastníci jsou dále povinni zejména:
- a)** zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu,
  - b)** umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
  - c)** zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- (3)** Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Není dovoleno odkládat jakýkoli odpad mimo tyto nádoby.
- (4)** Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Pevně zavírat vchodové dveře je povinností všech vlastníků. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.). Vlastníci se zavazují



nepodporovat podomní prodej v domě. Ztrátu či zcizení klíčů od vstupu do objektu jsou obyvatelé povinni oznámit výboru společenství. Vlastník, který poruší tuto povinnost je povinen nahradit společenství škodu, kterou mu tímto nesplněním povinností způsobí.

(5) V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

(6) Vlastníci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádně označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

(7) Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

(8) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, atd. jsou uloženy u výboru

(9) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

(10) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty, anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.

(11) Společenství má právo po vlastníku jednotky požadovat, aby v domácnosti člena žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

(12) Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění. Podrobněji tato pravidla může upravovat ještě navíc i Domovní řád, který je každý vlastník rovněž tak povinen dodržovat.

## **ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJÍ VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY**

### **Článek XVIII.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

(1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

(2) 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.

(3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností, včetně odměn výboru, 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.

(4) 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, jakož i potřeba 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 v důsledku opotřebení „časem“.

(5) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.

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

(7) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby), včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon o službách), 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,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(8) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; 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.

(9) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

(10) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31. 12. předcházejícího, pro který se rozpočet schvaluje.

(11) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## Článek IXX.

### Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství nejpozději do **15. dne příslušného měsíce**. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(3) Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce vzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(5) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

(6) Na každou jednotku **stejně** se rozvrhnou:

- a. náklady na odměňování členů výboru,
- b. náklady na vedení účetnictví,
- c. náklady na vlastní správní činnost
- d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,

- f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

## **Článek XX.** **Rozúčtování nákladů na služby**

(1) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu nejpozději do **15. dne příslušného měsíce** spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. O výši záloh, jejich četnosti a splatnosti rozhodne shromáždění. Do rozhodnutí shromáždění určuje výši záloh výbor. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby se určuje jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor společenství má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky.

(4) Zásady upravující poskytování plnění spojená s užíváním bytů a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, jakož i pravidla pro rozúčtování nákladů na vytápění, dodávku teplé a studené vody a ostatních domovních nákladů obsahuje Směrnice pravidel, kterou schvaluje shromáždění vlastníků a která je pro všechny členy závazná

## **Článek XXI** **Majetek a hospodaření společenství** **Prodlení vlastníka s plněním plateb**

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákona o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 15 dnů ode dne jeho splatnosti, jakož i v případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 15 dnů ode dne jeho splatnosti, je společenství vlastníků oprávněno po vlastníkově žádat zaplacení úroku z prodlení stanoveném platnou právní úpravou.

(5) Veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením či s příspěvkem na správu domu a pozemku nese vlastník jednotky. V případě prodlení vlastníka s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesáhne 30 dnů, bude vlastník obeslán písemnou předžalobní upomínkou. Náklady na její sepsání a poštovné nese vlastník ze svého. Pokud neuhradí dlužné plnění ani v termínu stanoveném písemnou předžalobní upomínkou, je výbor oprávněn rozhodnout o vymáhání dlužné částky prostřednictvím soudního řízení, přičemž náklady na soudní vymáhání pohledávky nese vlastník ze svého.

**(6)** Shromáždění vlastníků může schvalovat závazné Zásady stanovení cen služeb ve Společenství, které po jejich schválení budou rovněž tak závazná všem členům Společenství.

## **ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek XXII**

**(1)** Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).

**(2)** Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání

**(3)** Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

**(4)** Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

**(5)** Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním dne 22. listopadu 2016 a nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním vlastníků jednotek.