

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ŠEŘÍKOVÁ 624 a 625

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků se zakládá analogicky podle ustanovení § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. ve spojení s ustanovením § 9 odst. 4 BytZ po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu čtvrtinu a vznikne v souladu s § 1204 NOZ zápisem do veřejného rejstříku.

(2) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku a je za tuto správu osobou odpovědnou.

(3) Nemovitou věcí je bytový dům č.p. 624,625 postavený na pozemku (dále jen „pozemek“) jiného vlastníka parc. č. 793/155, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 1022 pro obec Ostrava, katastrální území Výškovice u Ostravy.

(4) Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(5) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

(6) Za účelem zajišťování správy domu a pozemku může společenství vlastníků zřídit a provozovat webové stránky, na kterých bude uveřejňovat relevantní informace a dokumenty ohledně chodu společenství vlastníků, zejména zápisy z jednání výboru a z jednání shromáždění, dále pak pozvánky na jednání shromáždění včetně podkladů týkajících se pořadu zasedání. Adresa webových stránek, budou-li zřízeny, bude uveřejněná na vývěsce v domě, nebo oznámená členům společenství vlastníků jiným vhodným způsobem.

(7) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(8) 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.

(9) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

ČI. II

Název a sídlo

(1) Název společenství: **Společenství vlastníků Šeříková 624 a 625**

(2) Sídlo společenství: **Šeříková 624/34, Ostrava-Výškovice, PSČ 700 30**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČI. III

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a. provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.

ČI. IV

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství vlastníků

- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství vlastníků, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- d. vedení seznamu členů společenství vlastníků;
- e. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vlastníků, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- g. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- h. činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství vlastníků.

ČI. V

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a. zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c. pojištění domu,
- d. nájmu společných částí domu,
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení,
- f. nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

ČI. VI

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 o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b. cenu za služby poskytované správcem,
- c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- e. 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,
- f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
- h. další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VII

Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(2) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
- b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. VIII

Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a) jméno a příjmení,
- b) datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce,
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

Jako nepovinný údaj, který usnadní komunikaci mezi členy společenství vlastníků, bude v případě souhlasu člena společenství uvedeno:

- g) e-mailová adresa
- h) číslo mobilního telefonu

(2) Seznam členů společenství vlastníků, obsahující jméno, příjmení a doručovací adresu, je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.

(3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

(5) Seznam členů může být uveřejněn jen se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. IX

Spoluvlastnictví jednotky

(1) 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.

(2) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Čl. X

Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů, těchto stanov a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků a má zejména **právo**:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v činnosti společenství vlastníků,
- e. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci a nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 2) a 6);
- f. nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 6) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění a z jednání výboru společenství vlastníků,
- g. žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
- h. obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
- i. obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, zejména má **povinnost**:

- a. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství vlastníků přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- b. včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
- c. včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období;
- d. podílet se na úhradě ztráty společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech;
- e. v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství vlastníků poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení

- ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
- f. řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g. řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - h. udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství vlastníků;
 - i. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, které s ním jednotku užívají, kterým přenechal byt do užívání, a nebo umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - j. oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu (v případě požadavku na zaslání přeplatků z vyúčtování bankovním převodem),
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství vlastníků přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v., a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
 - k. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, které s ním jednotku užívají, kterým přenechal byt do užívání, nebo kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - l. umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně.
 - m. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
 - n. oznámit společenství vlastníků předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství vlastníků i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
 - o. 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 výboru společenství. Ten k rozhodnutí může vyžadovat písemný souhlas většiny hlasů členů společenství vlastníků podle velikosti jejich podílů na společných částech
 - p. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována) v případě, že provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu) a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

- q. i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
- r. pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství vlastníků telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
- s. oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství vlastníků takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství vlastníků;
- t. oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.

(4) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství vlastníků podle odstavce 3) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství vlastníků nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. V případě podezření statutárního orgánu na nesprávnost funkce zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě je společenství vlastníků oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;

(5) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 3) písmene l) a m) nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství vlastníků právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství vlastníků. V případě, že bude člen společenství vlastníků vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství vlastníků a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) častěji než 4 krát ročně, je povinen uhradit společenství vlastníků zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 200,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Výbor může členovi společenství vlastníků, který požádá o nahlížení do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f), zaslat elektronickou verzi požadovaného dokumentu (pokud má el. verzi k dispozici) na e-mailovou adresu oznámenou v souladu s čl. VIII, odstavcem 1), nebo e-mailovou adresu jiným způsobem oznámenou výboru, či zveřejnit požadovaný dokument na www stránkách společenství vlastníků, pokud tím nezpůsobí společenství vlastníků vážnou újmu.

(7) Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

(8) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(9) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(10) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným

rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

ČI. XI

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

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

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

ČÁST ČTVRTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

ČI. XII

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 společenství vlastníků 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 sloužícím členům společenství vlastníků. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníkovi.

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

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

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

(6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:

- a. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč,
- b. o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč.

(7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč, maximálně však v souhrnu za kalendářní rok do výše 100.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

(8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. XIII

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

(1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství vlastníků, osoby s nimi jednotku užívající, jakož i osoby, kterým člen společenství vlastníků přenechal byt do užívání a pro další osoby vstupující do domu.

(2) Člen společenství vlastníků 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 vlastníků.

(3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství vlastníků povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství vlastníků na náklady vlastníka, který tuto

povinnost porušil. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

(4) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.

(5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství vlastníků zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

(6) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích a venkovních parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

(7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství vlastníků; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství vlastníků zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství vlastníků se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.

(8) Člen společenství vlastníků je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu.

(9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství vlastníků uzavřel domovní uzávěry vody, ÚT, plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství vlastníků zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství vlastníků. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá člen společenství vlastníků (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství vlastníků.

(10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.

(11) Každý člen společenství vlastníků je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství vlastníků; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství vlastníků i ostatním členům společenství vlastníků a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a sobotách v době od 8:00 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství vlastníků zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

(12) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

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

(14) Všechny tyto povinnosti člena společenství vlastníků se v plné míře týkají i všech dalších osob, které s ním jednotku užívají, kterým člen společenství vlastníků přenechal byt do užívání, jakož i osob, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

ČI. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

(1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce února kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství vlastníků.

(2) Rozpočet zahrnuje dvě části:

a. **hospodaření s dlouhodobou zálohou** na opravy a technické zhodnocení společných částí domu obsahující zejména tyto údaje:

- zůstatek k 1. lednu,
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku,
- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu
- zůstatek k 31.12.;

b. **náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a)**, zejména:

- údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
- pojištění domu a pozemku,
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství vlastníků,
- chod kanceláře společenství vlastníků, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- bankovní poplatky,
- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek apod.

a výnosy, tvořené zejména:

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

(3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

(4) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

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

Čl. XV

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

(1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to

- a. stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
- b. ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady,

nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

(2) 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 se souhlasem všech členů společenství vlastníků.

(3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem společenství vlastníků vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku (zúčtovacího období) a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem společenství vlastníků vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

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

(5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě, případně další služby, o jejich poskytování rozhodne shromáždění vlastníků, např. úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(6) Na náklady na služby jsou členové společenství vlastníků povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.

(7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
- b. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c. vybavení bytu společnou televizní anténou stejnou částkou za jednotku,
- d. provoz výtahu, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb stejnou částkou za jednotku,
- e. osvětlení společných prostor za m² užitkové plochy,
- f. 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, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,
- g. ostatní služby stejnou částkou za jednotku,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až e) a g) shromáždění vlastníků jinak.

(8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství vlastníků lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději do šesti kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství vlastníků na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství vlastníků, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství vlastníků.

ČÁST ŠESTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČI. XVI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. výbor,

(2) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

(3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.

(4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství vlastníků může být volen opětovně.

(5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. 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.

(6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.

(7) Odpovědnost člena voleného orgánu za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství vlastníků při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.

(8) Dobrá víra členů orgánu společenství vlastníků se přičítá společenství vlastníků.

(9) Na usnesení orgánu společenství vlastníků, které se příčí dobrým mravům, nebo mění stanovы tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

(10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

(11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého voleného orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.

(12) O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena voleného orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru, jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 a 6 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, bude

mu zápis ze zasedání orgánu zaslán na jeho e-mailovou adresu (bezprostředně po vyhotovení zápisu), v případě existence webových stránek společenství vlastníků mohou být zápisy uveřejňované na těchto webových stránkách. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

(13) Každý člen voleného orgánu má 1 hlas. Každý volený orgán je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním, pokud se všichni členové voleného orgánu nedohodnou na jeho dřívějším zasedání. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

(14) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

(15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.

(16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. XVII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství vlastníků. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.

(3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství vlastníků včas se seznámit s těmito podklady. V případě existence webových stránek společenství vlastníků mohou být uveřejňované na těchto webových stránkách. Pozvánka se zasílá členům společenství vlastníků na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství vlastníků může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen vůči společenství vlastníků neuvedl jinou doručovací adresu.

(4) Má-li dojít ke změně stanov společenství vlastníků nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství vlastníků, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

(5) Každý člen společenství vlastníků je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství vlastníků. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.

(6) Každý člen společenství vlastníků je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství vlastníků, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

(7) 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 vlastníků členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

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

(9) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů.

(10) Do působnosti shromáždění patří:

- 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 včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f. schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g. rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 3. změně podlahové plochy jednotky;
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. změně podílu na společných částech;
 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. XII, odst. 7;
 7. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství vlastníků;
 8. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
- h. udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. XII, odst. 6;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i. 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,
- j. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(11) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje **souhlas většiny hlasů přítomných** členů společenství vlastníků, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(12) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství vlastníků, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech a o změně podlahové plochy jednotky, je vyžadován **souhlas všech členů** společenství vlastníků.

(13) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení (čl. XVII, odst. 10, bod g) 1), o změně účelu užívání domu nebo jednotky (čl. XVII, odst. 10, bod g) 2) a o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky (čl. XVII, odst. 10, bod g) 8), je vyžadován **souhlas alespoň 70% všech hlasů členů** společenství vlastníků.

(14) Pokud se jedná o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek (čl. XVII, odst. 10, bod e), o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek (čl. XVII, odst. 10, bod g) 4), o souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. XII, odst. 6 (čl. XVII, odst. 10, bod h) 1), o uzavření úvěrové smlouvy (čl. XVII, odst. 10, bod h) 2) a změně stanov (čl. XVII, odst. 10, bod a), je vyžadován souhlas **nadpoloviční většiny všech hlasů členů** společenství vlastníků.

(15) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství vlastníků rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

(16) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení.

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

(18) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a. kdo zasedání svolal a jak
- b. kdy se konalo,
- c. kdo je zahájil a zda je schopno se usnášet
- d. kdo mu předsedal,
- e. jaké případné další členy orgánu shromáždění zvolilo,
- f. plné znění přijatých usnesení,
- g. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
- h. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru, mohou být digitalizované a v případě existence webových stránek společenství vlastníků mohou být uveřejňované na těchto webových stránkách.

(19) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství vlastníků pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. XVIII

Rozhodnutí mimo zasedání

(1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství vlastníků uvedenou v seznamu členů společenství vlastníků. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství vlastníků.

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

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

(4) Statutární orgán oznámí členům společenství vlastníků v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství vlastníků, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

(6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech a o změně podlahové plochy jednotky, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(7) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek, o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo jednotky a o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, je vyžadován souhlas alespoň 70% všech hlasů členů společenství vlastníků.

Čl. XIX

Výbor

(1) Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor. Výbor zastupuje společenství vlastníků ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství vlastníků předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství vlastníků podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství vlastníků dva členové výboru. Kdo za společenství vlastníků podepisuje, připojí k názvu společenství vlastníků svůj podpis a údaj o své funkci.

(2) Výbor je výkonným orgánem společenství vlastníků, řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství vlastníků zastupuje výbor předseda.

(4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.

(5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru.

(7) Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

(8) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. rozhoduje o pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

(9) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

(10) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. 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. Členství ve výboru končí také ztrátou způsobilosti být členem výboru.

(11) 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 ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

Čl. XX

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

- a)
- b)
- c)

ČÁST SEDMÁ

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XXI

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. XXII

Společná ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství vlastníků třetí pracovní den po odeslání.

Čl. XXIII

Závěrečné ustanovení

(1) Tyto stanovy byly schválené na zasedání shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

(2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.