

STANOVY
Společenství vlastníků domu Štichova čp. 651-654, Praha 4

vypracované v souladu s částí III, hlavy II, Dílu 4, oddílu 5 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
(dále jen „občanský zákoník“)

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1
Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků domu Štichova čp. 651-654, Praha 4
- 2) Sídlo: Praha 4 – Háje, Štichova 654, PSČ 149 00
- 3) Identifikační číslo: 283 92 680
- 4) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – bytového domu a pozemků uvedených v čl. 2 odst. 1. těchto stanov.

Čl. 2
Předmět činnosti

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky parc. č. 906, 907, 908, 909 se stavbou - domem č.p. 651, 652, 653, 654 stojící na uvedených pozemcích, v katastrálním území Háje, část obce Háje, obec Praha (pozemky dále jen „pozemek“ a stavba dále jen „dům“).
- 2) Společenství vlastníků při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického 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 jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, přičemž pro účely těchto stanov se rozumí:
opravou – odstranění částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození věci za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu; opravou se odstraňují účinky částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození, obnovuje se provozní kvalita věci, její a užitkovost a bezpečnost; opravou nedochází k technickému zhodnocení a změně účelu užití, jejím prováděním nevzniká nová věc;
údržbou – pravidelná péče, soustavná činnost za účelem zpomalení fyzického opotřebení a předcházení poruchám a odstraňování drobnějších poruch a vad věci;
modernizací – vylepšení či přizpůsobení věci soudobým požadavkům nebo znalostem;

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

- 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,
 - 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.
- 4) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností 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 vlastníků jednotek, jako příspěvků na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání s vlastníky jednotek, případně nájemci,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 5) Další činností správy nemovité věci, a tedy činností týkající se správy domu a pozemku, je sjednávání, jakož i dohlížení na plnění a vymáhání nároku ze smluv týkajících se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - 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 osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. 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.
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích shromáždění, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích shromáždění, a to zejména
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství 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, tyto povinnosti je člen společenství oprávněn plnit také prostřednictvím nájemce jednotky, oznámí-li to řádně společenství,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství uhradit společenství příslušenství pohledávky společenství včetně nákladů soudního řízení a sankce dle jiných právních předpisů, přičemž pohledávka společenství vůči členu společenství nebo její část může být postoupena třetí osobě,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, byl-li přijat, v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,

- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání 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 užívat společné části jiným členům společenství,
- h) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen s předchozím písemným souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jímž 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, má-li tento zřízen a hodlá jej používat pro hrazení plateb na účet společenství,
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství 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 nemovitě věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- l) umožnit 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 bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- n) umožnit přístup do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků ve smyslu ust. § 1182 a souv. občanského zákoníku pro ověření, orgány společenství a jím přizvanými odborně znalými osobami, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- o) předat k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, harmonogram stavebních prací a označení osoby, která bude stavební práce provádět, včetně kontaktních údajů na tuto osobu, v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; do společných částí lze zasahovat pouze s předchozím písemným souhlasem společenství; kde to stanoví zákon, lze provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků.
- p) 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
- q) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

- 3) Vyzvání k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) tohoto článku se činí členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství zejména uplatňuje svá členská práva při hlasování svými hlasy, právem žádat o svolání shromáždění, právem být volen do orgánů společenství.
- 5) Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu nebo se škoda hradí v penězích.
- 6) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Část III.

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

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 5) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout i bez udělení předchozího souhlasu shromáždění o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč;
 - b) opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady ročně částku 5.000 Kč na jednu jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy havarijního stavu nebo odstranění jeho důsledků nebo se jedná o opatření k zabránění škodě na společných částech nemovité věci nebo majetku vlastníků jednotek.
- 6) O rozhodnutí dle odst. 5) tohoto článku je statutární orgán povinen informovat členy společenství na nejbližším zasedání shromáždění.

Čl. 6

Pravidla a povinnosti pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. Pokud člen společenství způsobí nepořádek či nečistotu ve společných částech, je povinen neprodleně tento nepořádek či nečistotu na své náklady odstranit, jinak je statutární orgán oprávněn nepořádek či čistotu odstranit na náklady člena společenství, který nepořádek či nečistotu způsobil.
- 3) Vlastníci jednotek jsou při užívání společných částí povinni zejména:
 - 3.1. umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům do zařízení civilní ochrany,
 - 3.2. zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky výbušné, třaskavé, snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně,
 - 3.3. dodržovat zákaz kouření ve společných částech,
 - 3.4. dodržovat zákaz konzumace (aplikace) alkoholických nápojů, návykových, omamných a psychotropních látek a jedů ve společných částech,
 - 3.5. zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójích a na lodžiích nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců,
 - 3.6. nečistit obuv, šaty a jiné předměty ve společných částech s výjimkou míst k tomu přímo určených,
 - 3.7. zachovávat stále volnou průchodnost chodeb a schodišť ve všech podlažích.
- 4) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství 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 nekrmí je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Tato ustanovení platí i pro domácí zvířata osob, které jsou na návštěvě v bytě nebo nebytovém prostoru vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit úklid tohoto znečištění a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. V případě oprávněné stížnosti jiného obyvatele domu na obtěžování hlukem, zápachem, agresivitou nebo jiným způsobem v důsledku chovu (držení) zvířete (živočicha) předá výbor společenství záležitost k řešení příslušnému orgánu veřejné moci. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 5) Člen společenství je povinen zdržet se umístování 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 jednotky do společných vnitřních prostorů domu.
- 6) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství 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.

- 7) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžii, které jsou společnými částmi jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích, i když nejsou společnými částmi, byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 8) Výtahy lze použít pro účely stěhování a přepravu materiálu pouze při použití pomůcek zabezpečujících ochranu interiérů výtahů (přepravní vozík, gumová podlážka, kartonové desky apod.) a dodržení výrobcem stanovených podmínek pro provoz výtahů, zvláště pak respektování max. zatížení kabiny, rovnoměrné rozmístění břemen a jejich upevnění proti posunutí. Člen společenství je povinen si zajistit u statutárního orgánu společenství klíče pro rezervaci kabiny (blokaci dveří) výtahů sloužící k nutné nakládce a vykládce přepravovaného materiálu. Při nedodržení těchto povinností je statutární orgán společenství oprávněn uložit pokutu ve výši 1 000 Kč. Při poškození jakékoliv části výtahu vzniklé během stěhování a přepravy materiálů bude oprava provedena na náklady toho člena společenství, který poškození způsobil nebo byl odpovědný (stěhování, rekonstrukce bytu, přeprava materiálu, apod.).
- 9) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny 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 člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 10) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 11) Ve společných prostorách je zakázán podomní prodej.
- 12) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. 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 člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 13) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 14) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 15) Člen společenství 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.
- 16) Člen společenství je povinen zajistit, aby povinnosti dle tohoto článku obdobně dodržovaly osoby, které s ním bydlí či kterým umožnil vstup do domu nebo bytu a za plnění povinností těmito osobami odpovídá; porušení povinností těmito osobami se považuje za porušení povinností členem společenství.

- 17) 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, nebo ti, jemuž vlastník jednotku přenechal k užívání, popř. ti, jimž vlastník umožnil přístup do domu, je povinen odstranit na své náklady. Společenství je po předchozí výzvě oprávněno zajistit odstranění takových závad a poškození na společných částech a prostorách domu způsobených vlastníkem jednotky nebo těmi, kteří s vlastníkem jednotku užívají, nebo těmi, jimž vlastník jednotku přenechal k užívání, popř. tím, komu vlastník umožnil přístup do domu, a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 18) 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 vlastníkově jednotky.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Hospodaření společenství, způsob nakládání s majetkem a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
- 2) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
- 3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
- 5) 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. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku. 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 druhích nákladů pro budoucí období. 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. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Vyšší a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

- 6) Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na účet společenství do posledního dne v kalendářním měsíci ve výši stanovené na základě rozhodnutí shromáždění. Změna výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby musí být oznámena vlastníkovi s měsíčním předstihem formou změnového výpočtového (evidenčního) listu. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Výbor písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
- 7) V případě prodlení vlastníka s peněžitým plněním vůči společenství vlastníků je společenství oprávněno vymáhat náklady spojené s upomínáním tohoto peněžitého plnění za každou jednotlivou písemnou upomínku a vlastník je povinen na výzvu společenství tyto náklady uhradit.
- 8) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března toho roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 9) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - i. zůstatek k 1. lednu,
 - ii. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - iii. čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - iv. zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé rezervy podle písm. a), zejména:
 - i. údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - ii. pojištění domu a pozemku,
 - iii. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - iv. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - v. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - vi. bankovní poplatky,
 - vii. členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy,
 - viii. příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé rezervy podle písm. a),
 - ix. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové měsíční příspěvky, o jejichž výši rozhoduje shromáždění, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (dle ust. § 1180 odst. 2 občanského zákoníku, tedy zejména příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,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 rezerva. Pravidla pro jeho tvorbu, použití, jakož i výši příspěvku schvaluje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 3) Nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku se nevypořádávají 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 vlastníků zajišťuje zejména tyto služby: dodávku tepla, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu 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 daný 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;
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek (pokud jsou v domě instalovány);
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle spoluvlastnických podílů,
 - d) 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,nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) 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, příp. jejich zástupcům na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství 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. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, přičemž veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část IV. Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor
 - c) revizor
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem jednočlenným může být fyzická osoba i právnická osoba. Fyzická osoba, musí být plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu nebo voleným orgánem jednočlenným. Je-li členem voleného orgánu nebo voleným orgánem jednočlenným právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu nebo voleným orgánem jednočlenným jediné v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem jednočlenným nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán jednočlenný může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu jednočlenného 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 něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů jednočlenných nebo členů volených orgánů je čtyřleté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal zápis, případně k pořízení zápisu pověří jinou osobu. Zápis musí obsahovat nejméně 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 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 jednajícího orgánu společenství vlastníků. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a člen orgánu jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
- 14) 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, nestanoví-li stanovy jinak.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 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; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tuto shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním.
- 3) Kde se v těchto stanovách hovoří o hlasování shromáždění, má se na mysli vždy hlasování s vahou ve smyslu § 1206 občanského zákoníku (počet hlasů odpovídá vždy podílu každého vlastníka jednotky na společných částech) podle spoluvlastnických podílů zapsaných v katastru nemovitostí ke dni konání shromáždění, pokud není výslovně uvedeno jinak. Společný zástupce dle čl. 4. odst. 6) těchto stanov je zmocněn i k zastupování při jednání a rozhodování shromáždění.
- 4) 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 včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud se člen rozhodne, může do seznamu uvést též svoji e-mailovou adresu; pozvánka se pak takovému členovi zasílá pouze na tuto e-mailovou adresu. Pokud člen společenství nemá trvalý pobyt v domě, pozvánka se zasílá členovi společenství na adresu uvedenou v katastru nemovitostí. Pozvánka se rovněž zveřejňuje na obvyklém místě v domě a vhadzuje se do poštovních schránek členů společenství v domě. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 5) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 6) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 7) Pokud tyto stanovy nebo zákon neupravuje jinak, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek – členů společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je

vyžadován souhlas všech členů společenství. Způsob rozhodování o prosté změně výše příspěvku tímto omezením není dotčen.

- 8) 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 rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 9) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 10) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, 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.
- 11) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 13) 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.
- 14) Na shromáždění hlasují členové společenství 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.
- 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je 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 jsou uchovávány u předsedy společenství vlastníků.

Čl. 11

Působnost shromáždění

- 1) 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,
 - 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
 - i. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

- ii. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. změně podlahové plochy bytu,
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. změně podílu na společných částech,
 - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 - vii. opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
 - viii. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu:
- i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil (toto ustanovení se netýká případů, kdy vlastník jednotky uzavírá zástavní smlouvu jako zástavce, ale případů, kdy zástavní smlouvu jako zástavce uzavírá společenství vlastníků),
- 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.

2) Přijímání rozhodnutí

- a) ke změně stanov dle odst. 1) a), týkající se pravidel pro správu domu a pozemku, užívání společných částí, pravidel pro tvorbu rozpočtu se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, v ostatních případech změny stanov se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 většiny hlasů přítomných členů společenství,
 - b) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) g) v. a odst. 1) h) iv. se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek,
 - c) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) g) ii., vi., vii., h) i. se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 hlasů přítomných členů společenství,
 - d) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) c), d), e), f), g) i., iii., iv., viii., h) ii., iii., i), j) se vyžaduje souhlas většiny přítomných členů společenství,
 - e) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) b), se vyžaduje souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.
- Ke změně prohlášení dle odst. 1) b), jakož i k rozhodování dle odst. 1) g) ii.-vi., dochází-li ke změně prohlášení, se vyžaduje písemná dohoda všech dotčených vlastníků jednotek dle ust. § 1169 občanského zákoníku. V případě změny, která se dotýká společných částí domu, se považují za dotčené vlastníky všichni vlastníci v domě. Totéž platí v případě změny, v důsledku které dojde k zásahu do stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Pokud je v seznamu členů společenství uvedena i e-mailová adresa, může být návrh rozhodnutí zaslán pouze na tuto e-mailovou adresu s tím, že zasilaná e-mailová zpráva musí být podepsána zaručeným elektronickým podpisem. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.

- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství 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, ledaže obecně závazný právní předpis vyžaduje vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 6) Společný zástupce dle čl. 4. odst. 6) těchto stanov je zmocněn i k zastupování při hlasování mimo zasedání.

Čl.13 Výbor

- 1) Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor je voleným orgánem kolektivním. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství, 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 jiného orgánu společenství nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, uzavírá, mění nebo vypovídá smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemků, plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k veřejnému rejstříku, zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, kteří nesou náklady na vymáhání, dbá na dodržování pravidel pro užívání společných částí domu a pozemků, domovního řádu, pravidel pro rekonstrukce jednotek (opravy v bytech a nebytových prostorech), provozních řádů pro užívání společných částí (společných technických zařízení) a pořádku v domě a přijímá v souladu s právním řádem České republiky, těmito stanovami a usneseními shromáždění opatření k zajištění pořádku v domě a k realizaci usnesení shromáždění.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek jedná za společenství kterýkoliv člen výboru. Písemná právní jednání za společenství však podepisují společně dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor má tři členy. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z jejich funkce je odvolává.
- 5) Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.
- 7) Při vymáhání pohledávek společenství vůči členům společenství výbor do jednoho měsíce od splatnosti dluhu člena společenství (dále jen „dlužník“) zašle dlužníkovi výzvu společenství k úhradě dluhu včetně příslušenství. Pokud ani do jednoho měsíce od odeslání výzvy dlužník dluh včetně příslušenství neuhradí, výbor vymáháním neprodleně pověří advokáta za účelem zaslání předžalobní upomínky se stanovením přiměřené lhůty k úhradě dluhu včetně příslušenství. Pokud ani ve lhůtě stanovené v předžalobní upomínce dlužník svůj dluh včetně příslušenství neuhradí, zajistí výbor, aby byla advokátem podána žaloba a dluh včetně příslušenství byl vymáhán soudní cestou. Nebude-li dluh včetně příslušenství dle soudního rozhodnutí splněn dlužníkem dobrovolně, zajistí výbor jeho exekuční vymáhání.
- 8) Výbor je povinen oznámit revizorovi zasedání výboru ve lhůtě nejméně dvou dní před jeho konáním. Z oznámení musí být patrné místo, čas a pořad jednání výboru.

Čl. 14

Revizor

- 1) Kontrolním orgánem společenství je revizor. Revizor je voleným orgánem jednočlenným (individuálním). Revizor kontroluje veškerou činnost společenství a projednává stížnosti jeho členů. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
- 2) Revizor nesmí být zároveň členem statutárního orgánu společenství.
- 3) Revizor se účastní zasedání výboru.
- 4) Revizor:
 - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
 - b) kontroluje hospodaření společenství,
 - c) kontroluje dodržování stanov společenství, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
 - d) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
 - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
 - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti, a čtvrtletně předkládá zprávu o své činnosti výboru společenství
 - g) je oprávněn požadovat od členů společenství a statutárního orgánu společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou informace v rozporu s předpisy o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Statutární orgán a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
 - h) je oprávněn vyzvat statutární orgán společenství ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,
 - i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností revizora.
- 5) Funkce revizora zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.

Čl. 15
Doručování

- 1) Písemnosti dle těchto stanov zasílá společenství vlastníků zejména:
 - a) předáním adresátovi s potvrzením o převzetí a uvedeným datem převzetí,
 - b) zasláním prostřednictvím držitele poštovní licence,
 - c) zasláním prostřednictvím elektronické pošty.

- 2) Pro účely těchto stanov je dnem doručení zásilky:
 - a) v případě doručování dle odst. 1 písm. a) tohoto čl. den, který je uveden jako den převzetí.
 - b) v případě doručování dle odst. 1 písm. b) tohoto čl. den, kdy bylo doručení vykázáno u držitele poštovní licence. V případě, že byla zásilka doručujícím provozovatelem poštovní služby v důsledku bezvýsledného pokusu zásilku doručit adresátovi uložena, je dnem doručení desátý den od uložení zásilky. Zásilky zasílané do evropských států se považují za doručené desátým pracovním dnem po dni odeslání. V případě zásilek do mimoevropských států se zásilky považují za doručené patnáctým pracovním dnem po dni odeslání.
 - c) v případě doručování dle odst. 1) písm. c) tohoto článku den, kdy adresát potvrdil doručení zprávy.

- 3) Členům společenství vlastníků bude doručováno na adresu uvedenou v katastru nemovitostí případně na adresu pro doručování, kterou členové sdělí statutárnímu orgánu společenství; ustanovení čl. 10. odst. 4) tím není dotčeno.

- 4) Písemná podání určená pro společenství vlastníků nebo jeho orgánům budou, pokud nebude určeno nebo dohodnuto jinak zasílány na adresu jeho sídla.