

STANOVY

Společenství pro dům tř. Kosmonautů 1030/13, 1031/15, Olomouc - Hodolany

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství vlastníků jednotek, dále jen „společenství vlastníků“ nebo jen „společenství“: **Společenství pro dům tř. Kosmonautů 1030/13, 1031/15, Olomouc - Hodolany**
- 2) Sídlo: tř. Kosmonautů 1030/13, Hodolany, 779 00 Olomouc
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku uvedeného v Čl. 2 odst. 1).
- 4) Společenství vlastníků vzniklo dne 1. září 2006 podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Předmět činnosti společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci a zajišťování služeb dle Čl. 8. Nemovitou věcí je dům č.p. 1030, 1031 na pozemcích parc. č. st. 1143/1, st. 1143/2 v kat. území Hodolany, obec Olomouc (dále jen „dům“) a pozemky parc. č. st. 1143/1, st. 1143/2 v kat. území Hodolany, obec Olomouc (dále jen „pozemek“).
- 2) 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, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu;
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí; a
 - iii. společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka“) nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
příčemž společné části jsou určeny prohlášením vlastníka;
 - 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 jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů

- vyžadována) pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu;
- e) zajištění dodávek plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytů, nebytových prostorů a společných částí domu (dále společně jen „služby“ vymezené v čl. 8 odst. 5).
- 3) Ostatními činnostmi správy 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 jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, 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,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, 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;
 - i) zajišťování dalších činností spojených se správou domu a pozemku, které vyloučily pro vlastníky jednotek a pro společenství vlastníků z právních předpisů.
- 4) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- 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 jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3
Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Členství ve společenství vzniká:
 - a) vznikem společenství osobám, které byli ke dni vzniku společenství vlastníkem jednotky;
 - b) nabytím jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku společenství;
 - c) přechodem vlastnictví jednotky; nebo
 - d) převodem vlastnictví jednotky.
- 3) Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby;
 - b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
 - c) přechodem vlastnictví jednotky;
 - d) převodem vlastnictví jednotky; nebo
 - e) zánikem jednotky.
- 4) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 5) 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.
- 6) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vlastníků, nebo na základě žádosti nabyvatele jednotky doloženou souhlasem vlastníka této jednotky, vyhotovit do osmi pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na příspěvcích na správu domu a pozemku, na službách a zálohách na ně, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 7) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo – vyžaduje-li to zákon – i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků.
- 8) Jsou-li společnými členy (spoluvlastníky jednotky) maximálně 2 osoby, písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm, případně ten ze spoluvlastníků, který učiní jiné právní jednání vůči společenství.
- 9) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není veřejně přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných

v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo informace, na něž má nárok ze zákona. V seznamu členů se eviduje:

- a) číslo jednotky,
- b) jméno a příjmení člena nebo společných členů,
- c) datum narození nebo rodné číslo člena nebo společných členů,
- d) adresa trvalého pobytu, příp. i bydliště, je-li odlišné od adresy trvalého pobytu,
- e) adresa pro doručování písemností v České republice,
- f) telefonní číslo,
- g) e-mailová adresa,
- h) informace o osobách, kterým člen přenechal byt do užívání na dobu nikoli přechodnou v rozsahu údajů uvedených podle písm. c) až e), a
- i) u spoluvlastníků jednotky dále
 - i. spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 občanského zákoníku včetně uvedení údajů podle písm. c) až g), není-li společný zástupce spoluvlastníkem jednotky.

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 orgánů společenství, 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, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) 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) obdržet jméno a bydliště kteréhokoliv člena společenství nebo osoby, které byl byt přenechán do užívání,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to ve lhůtě uvedené v Čl. 8 odst. 8),
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to ve lhůtě uvedené v Čl. 8 odst. 8).
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, 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 a skládat k tomu účelu předem určené finanční prostředky jako zálohu,
 - c) včas, v souladu s Čl. 8 odst. 6), platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději ve lhůtě uvedené v Čl. 8 odst. 8),
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství,

- e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, neplyne-li ze stanov pro tento případ povinnost k úhradě jiného smluvního úroku z prodlení nebo smluvní pokuty,
- f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v prohlášení vlastníka, těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat jako součást stanov, a 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,
- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v prohlášení vlastníka, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, přičemž jde-li o společné části uvnitř bytu nebo společné části vyhrazené k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy, 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,
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- j) oznamovat společenství vlastníků bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v bytě domácnost a které užívají byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování služeb
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby, zejména 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 na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, stavební úpravě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, stavební úprava nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím příbraným 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) stavební zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
- 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 telefonní číslo a adresu osoby v České republice, 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 takovou osobu po ruce, může pověřit kteréhokoli člena statutárního orgánu společenství,
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo ke společné části sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinno společenství učinit 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.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, má však právo pořídit si na vlastní náklady prostřednictvím nepoškozující reprodukcí techniky opisy, výpisy či kopie takových dokumentů. Nahlížení lze realizovat každé první pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, od 17:00 do 19:00 hodin v sídle společenství po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. Je-li uzavřena smlouva s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku dle čl. 5 odstavce 1) (smluvní správce), může statutární orgán domluvit výkon práva nahlížet do dokumentů ve vhodném termínu v sídle smluvního správce. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1) písmeno e) a f) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 250,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat, případně zvýšenou o částku určenou dohodou mezi společenstvím a smluvním správcem. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

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 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, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.

- 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. Společenství může převzít závazky spojené se správou, údržbou, opravou či stavební úpravou domu jen pokud to umožňuje zákon.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky nebo společných částí domu, je společenství vlastníků oprávněno při uplatňování těchto práv členy společenství zastupovat.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu s rozhodnutím shromáždění společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jiných práv a jiných majetkových hodnot, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku ve výši 2.000,- Kč krát počet jednotek,
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jiných práv a jiných majetkových hodnot, 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 ve výši 2.000,- Kč krát počet jednotek.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě a modernizaci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav nebo stavebních úprav a modernizací společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu nebo stavební úpravu, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 2.000,- Kč krát počet jednotek; 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 nebo stavební úpravy v očekávané souhrnné částce do výše 2.000,- Kč krát počet jednotek je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníků 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 společenství vlastníků může schválit domovní řád,

kteřý upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na vhodném místě v domě. Domovní řád, je-li součástí stanov, 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.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a 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 je povinen zajistit, aby v bytě chované zvíře, nepůsobilo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen společenství tyto náklady. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) 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, zejména na chodbách, schodištích a ve výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech a větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je člen společenství povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech, komorách, či jiných společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích 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 umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu; 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 umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení své poštovní schránky a zvonku k bytu svým jménem nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. 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 ve vlastnictví či ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

- 10) 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 statutárním orgánem.
- 11) 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 v pracovních dnech a v sobotu 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, zejména používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, hlasitě reprodukováné hudby, zpěvu či slova a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Část IV.

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

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce šestého měsíce kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou, zejména na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - plán tvorby z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - plán čerpání na správu domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) ostatní plánované náklady, zejména:
 - 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,
 - a jiné provozní náklady;
- a plánované výnosy, 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 zejména k úhradě nákladů a výdajů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství, popř. na jiné výdaje, o nichž rozhodne shromáždění.

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 příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku – na náklady na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, případně osoby, která má zajišťovat některé činnosti při správě domu a pozemku,
 - b) ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech – na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci jinak.
- 2) Za účelem financování zejména oprav, údržby nebo stavebních úprav 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, údržby nebo stavebních úprav společných částí domu. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to v souladu s Čl. 10 až Čl. 12 těchto stanov.
- 3) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do dalšího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 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 buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, měření tepla, dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane poskytovat.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Účtovacím obdobím je kalendářní rok.

- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
- a) vodné a stočné v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; v případě neexistence naměřené hodnoty na podružném vodoměru z důvodu zavinění příjemce služby nebo z důvodu neosazení podružného vodoměru s platným ověřením bude místo naměřené hodnoty na podružném vodoměru použito směrné číslo roční spotřeby vody; z důvodu bez zavinění příjemce služby (např. porucha vodoměru delší než 14 dní) bude za období nefunkčnosti vodoměru použita průměrná hodnota za měřené období; není-li provedena instalace podružných vodoměrů v žádném bytě nebo nebytovém prostoru v domě, rozúčtují se náklady podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb,
 - b) užívání výtahu podle poměru plochy bytu pro vyúčtování služeb k celkové ploše pro vyúčtování služeb všech bytů v domě od 3. nadzemního podlaží,
 - c) měření tepla podle počtu indikátorů (měřičů) tepla,
 - 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 vody mezi konečné spotřebitele, přičemž základní složka nákladů na vytápění činí 40 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku,
 - e) úklid společných prostor v domě stejnou částkou za jeden byt,
 - f) ostatní služby, zejména osvětlení společných prostor v domě, podle poměru plochy bytu pro vyúčtování služeb k celkové ploše pro vyúčtování služeb všech bytů v domě,
- není-li rozhodnuto či ujednáno jinak. Plochou bytu pro vyúčtování služeb se rozumí součet podlahových ploch všech jeho místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu vymezená podle zákona o vlastnictví bytů. Osobou rozhodnou pro rozúčtování služeb se rozumí osoba užívající byt nebo část bytu po dobu, která v součtu činí nejméně 30 dní v zúčtovacím období.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční 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 ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Společenství je povinno 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, je společenství oprávněno podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
- 10) V případě, kdy společenství jako poskytovatel služeb nesplní svou povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, zejména nedoručí-li včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, činí výše pokuty 1 Kč za každý započatý den prodlení.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.
- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je plně 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 společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci 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) Na usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období členů volených orgánů je pětileté a počíná běžet ode dne volby nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Počátek funkčního období (vznik členství ve voleném orgánu) nesmí být určen dříve, než je den volby. Započalo-li členovi voleného orgánu funkční období za trvání funkčního období jiného, dříve zvoleného člena téhož orgánu, funkční období nově zvolenému členovi uplyne dnem uplynutí funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu.
- 11) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením pořadí, v jakém nastupují na místo člena orgánu. Funkční období náhradníka jako člena voleného orgánu začíná dnem skončení funkce člena orgánu, jehož funkce skončila. Nejsou-li zvoleni

náhradníci členů volených orgánů a počet členů volených orgánů neklesl pod polovinu, mohou členové volených orgánů kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

- 12) Ten, kdo jednání orgánu svolal, určí osobu, která jednání orgánu řídí. O průběhu jednání orgánu se pořídí zápis, jehož sepsání zajistí ten, kdo jednání orgánu svolal. Zápis musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Nevyplývá-li to přímo ze zápisu, je přílohou zápisu listina přítomných členů orgánu s uvedením váhy hlasů jednotlivých členů, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové 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 orgánu řídí a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená řízením jednání orgánu vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se 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 orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství probíhá aklamací (zvednutím ruky).

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, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Pokud vlastníci s více než čtvrtinou hlasů, nejméně však dva, požádají před rozesláním pozvánky na shromáždění o projednání jimi určené záležitosti, zařadí ji statutární orgán na pořad jednání za předpokladu, že tito vlastníci současně navrhli i znění usnesení nebo zařazení záležitosti odůvodnili.
- 4) Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 5) 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, ledaže po předchozí dohodě se členem má být pozvánka zasílána na jinou, i elektronickou adresu. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku kterémukoli ze spoluvlastníků. 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. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen vůči společenství neuvedl jinou kontaktní adresu.

- 6) 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.
- 7) Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu (spoluvlastnický podíl). Členové společenství – spoluvlastníci jednotky mají společný, nedělitelný hlas. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 8) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
 - a) Pokud se jedná o
 - i. přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství;
 - ii. volbu nebo odvolání členů volených orgánů; a
 - iii. přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek;je vyžadován souhlas alespoň ~~3/2~~3 většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
 - b) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o
 - i. změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství;
 - ii. změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech;je vyžadován souhlas všech členů společenství.
 - c) Pokud se jedná o
 - i. modernizaci a rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a
 - ii. uzavření nebo převzetí úvěrové smlouvyje vyžadován souhlas alespoň 65% většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
- 9) Statutární orgán je v jednotlivých případech oprávněn stanovit, že o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění členové společenství rozhodnou v písemné formě mimo zasedání podle Čl. 12 těchto stanov, ledaže si shromáždění svým usnesením vyhradí, že o záležitosti mimo zasedání rozhodovat nelze. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může ten, kdo je oprávněn ke svolání shromáždění, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 10) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná, musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením

zasedání a je společně s listinou přítomných přílohou zápisu. V listině přítomných musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.

- 11) Každý člen společnosti je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společnosti, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společnosti vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 12) 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 společnost členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 13) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti.
- 14) Jednání shromáždění zahájí osoba pověřená tím, kdo jednání svolal, k řízení schůze, která ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté oznámí, kdo pořídí zápis, a zajistí volbu alespoň jednoho ověřovatele zápisu. Osoba pověřená řízením schůze vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 15) Na shromáždění hlasují členové společnosti 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.
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá ten, kdo jednání svolal. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování při jeho zahájení a před každým hlasováním, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a příp. plnými mocemi opravňujícími k zastupování na shromáždění, pozvánka a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje osoba pověřená řízením schůze, zapisovatel a ověřovatel.
- 17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společnosti vlastníků, 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 společnosti pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11 Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, 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,
- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- e) schválení rozpočtu společenství a plánu oprav, modernizací, a údržby nebo stavebních úprav společných částí,
- f) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části která nevyžaduje změnu prohlášení, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Čl. 5 odst. 7);
 3. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- g) 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. 5 odst. 6);
 2. k uzavření nebo převzetí 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;
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Ten, kdo je oprávněn ke svolání shromáždění, zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat plné znění návrhu usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li v jednotlivých případech statutární orgán kratší lhůtu, ne však kratší než 15 dní, 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 stanovené lhůtě od doručení návrhu členu společenství tomu, kdo předložil návrh rozhodnutí, zpravidla statutárnímu orgánu, svůj souhlas s návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

- 4) Ten, kdo předložil návrh rozhodnutí, zpravidla statutární orgán, oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Lhůta pro oznámení výsledku je stejně dlouhá jako lhůta určená pro vyjádření vlastníka jednotky podle odstavce 1) tohoto článku a začíná běžet prvním dnem po skončení lhůty pro vyjádření vlastníka jednotky.
- 5) Usnesení se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanov vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se jedná o záležitosti uvedené v ~~Čl. 10~~ Čl. 10 odstavec ~~8)8)~~ písmeno ~~a)a)~~ těchto stanov, vyžaduje se souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- 7) Pokud se jedná o záležitosti uvedené v ~~Čl. 10~~ Čl. 10 odstavec ~~8)8)~~ písmeno ~~b)b)~~ těchto stanov, vyžaduje se souhlas všech členů společenství.
- 8) Pokud se jedná o záležitosti uvedené v Čl. 10 odstavec 8) písmeno c) těchto stanov, vyžaduje se souhlas alespoň 65% většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
- ~~8)9)~~ Ustanovení Čl. 10 odst. ~~17)17)~~ se použije obdobně.

Čl. 13 Náhradní shromáždění

- 1) Není-li shromáždění na svém zasedání schopno usnášet se, může statutární orgán nebo ten, kdo původní zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání shromáždění na náhradní zasedání. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění.
- 2) Náhradní zasedání shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno.
- 3) Na náhradním zasedání může shromáždění jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání.
- 4) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- 5) Pro přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů dle příslušných ustanovení v Čl. 10.

Čl. 14 Výbor

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru samostatně nebo dva členové výboru vždy společně. Písemná právní jednání za společenství činí vždy dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, 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 nebo těmito

stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, a nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Při jednání vůči členům společenství a jiným orgánům společenství výbor zastupuje 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 pět členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.
- 6) Členství ve výboru zaniká uplynutím funkčního období, odvoláním člena výboru nebo odstoupením člena z výboru či zánikem právní osobnosti člena výboru. Člen výboru může být z funkce člena výboru odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce člena výboru odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení na své schůzi projednalo, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Co je uvedeno pro člena výboru platí obdobně i pro předsedu výboru.
- 7) Předseda výboru může před uplynutím funkčního období z funkce předsedy výboru 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. Po skončení funkce předsedy výboru zůstává členem výboru, pokud nedojde k zániku členství ve výboru podle předchozího odstavce.
- 8) Má-li dojít ke jmenování opatrovníka společenství soudem, tyto stanovy určují, aby byl opatrovníkem jmenován ten, kdo je členem společenství, nebo ten, o němž svým usnesením rozhodne shromáždění.

Část VI. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15 Nebytový prostor

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

Čl. 16 Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

- 2) Písemnost určená členovi společenství, který neuvedl jinou adresu pro doručování písemností, je považována za doručenu i vhozením do jeho poštovní schránky v domě.

Čl. 17
Závěrečné ustanovení

- 1) Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění společenství vlastníků konaném dne
- 2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.
- 3) Přijetím těchto stanov došlo k jejich přizpůsobení zákonu č. 89/2012 Sb., občanskému zákoníku.