

STANOVY „SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NADEMLEJNSKÁ 1069“

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Č L Á N E K 1 Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně a těchto stanovách (dále jen "člen společenství").
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

Č L Á N E K 2 Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků Nademlejská 1069

Sídlo společenství: Nademlejská 1069/22, 198 00 Praha 9 - Hloubětín

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 3 Technicko-administrativní správa domu a další činnosti

- 1) Technicko-administrativní správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu sloužily k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky, a dalších technických zařízení podle vybavení domu.

- e) revizí a oprav výměníkové stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) Zásadní stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, včetně změn vnitřního uspořádání domu s dopadem na velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, změny účelu užívání stavby a změny stavby, zajišťuje společenství se souhlasem shromáždění.

Č L Á N E K 4

Sjednávání smluv souvisejících se správou domu

- 1) Společenství sjednává smlouvy zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu a výboru
 - c) správě společných částí domu a vedení účetnictví společenství,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo ve vlastnictví společenství.
- 2) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 1 tohoto článku stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů a smluvních stran.

Č L Á N E K 5

Zajišťování služeb, spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků, správa domu a pozemků

- 1) Služby zajišťované prostřednictvím společenství, spojené s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby") a pozemků jsou zejména:
- a) dodávky studené vody, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
 - b) úklid a běžná údržba společných prostor, souvisejících pozemků a odvoz domovního odpadu,
 - c) údržba pozemků souvisejících s domem spravovaným společenstvím,
 - d) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím.
- 2) Do evidence a účtování služeb patří:
- a) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek), není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - b) vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

- 3) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení (i pokud slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství) včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 4) Správou vykonávanou společenstvím ve vztahu k vlastníkům jednotek se rozumí zejména:
- a) vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek),
 - b) oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby,
 - c) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemků formou záloh, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 3, odst. 2,
 - d) vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány,
 - e) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství, sestavení ročního plánu nákladů,
 - f) roční vyúčtování záloh na služby a záloh na opravy a správu domu v členění po jednotlivých jednotkách,
 - g) zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky,
 - h) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, v takovém typu účetní soustavy, o jakém rozhodlo shromáždění vlastníků jednotek,
 - i) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství, včetně zajištění jejich vymožení soudní cestou,
 - j) řádné hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek (členy společenství) v majetku (poskytnutému) společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, a dále na úhradu služeb poskytovaných vlastníkům jejich dodavateli prostřednictvím společenství, přičemž finanční prostředky zálohově poskytnuté vlastníky jsou závazkem společenství vůči vlastníkům, případně se společným majetkem,
 - k) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství/vlastníků jednotek, zpracování a předložení daňových přiznání),
 - l) svolávání a organizace shromáždění vlastníků.

Č L Á N E K 6

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména tato ujednání:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, jsou min. tyto:
 - i) v ekonomické oblasti: zpracování účetnictví, vyúčtování záloh na poskytované služby, zpracování daňových přiznání, evidence přijatých plateb a vydaných plateb, kontrola úhrady pohledávek společenství, evidence případného prodlení,
 - ii) v provozní oblasti: zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, zajišťování údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu, zpracování návrhu plánu potřebných oprav většího rozsahu, zajištění revizí technických zařízení, kontrola stavu domu a jeho technologických částí,
 - iii) v organizační oblasti: vedení evidence vlastníků jednotek a jejich kontaktních údajů,

- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně, případně mimořádně na vyžádání do 14ti dnů, shromáždění (nebo statutárnímu orgánu) zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, zpracování roční účetní závěrky o stavu finančních prostředků na jednotlivých účtech objednatele (výkaz zisků a ztrát, rozvahu, výpis hlavní knihy analytické evidence, výpis účetního deníku, výpis pokladní knihy) nejpozději do 20. 3. následujícího roku,
 - e) povinnost správce provést vyúčtování záloh na správu domu a pozemků a záloh na úhradu za služby jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) o výpovědní době v délce trvání 2 měsíců,
 - h) o odměně správce kalkulované jako fixní platbu za jeho činnosti určené podle počtu jednotek v domě nebo mandátní smlouvou,
 - i) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Jednotlivé činnosti správce mohou být pro společenství vykonávány více pověřenými osobami. Změny osoby správce schvaluje shromáždění nebo statutární orgán v případě, že řádné shromáždění k tomuto bodu nebylo usnášeníschopné a vyžadují to okolnosti (např. zánik subjektu správce, zásadní porušení principu řádného hospodáře). Změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje statutární orgán.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 7 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění (dále též jen „shromáždění“), které tvoří všichni vlastníci jednotek; shromáždění je nejvyšším orgánem společenství,
 - b) výbor (dále též jen "výbor"), který je statutárním orgánem společenství,
 - c) shromáždění může rozhodnutím o změně stanov zřídit další orgány společenství, zejména kontrolní orgán, nelze jím založit působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
- 2) Výbor a další orgány společenství jsou voleným orgánem společenství. Člen voleného orgánu společenství příp. zmocněný zástupce člena voleného orgánu právnické osoby je způsobilý výkonu funkce ve voleném orgánu, jen pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného

právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru může být pouze člen společnosti.

- 3) Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společnosti je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společnosti fyzická osoba případně zmocněný zástupce člena voleného orgánu společnosti právnické osoby se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společnosti je pět let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce a zánikem členství ve společnosti.
- 6) Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně. Členům voleného orgánu přísluší odměna za výkon funkce a dále náhrada doložených nákladů vzniklých při jejím výkonu; výši odměny schvaluje shromáždění.
- 7) Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Výkon funkce člena voleného orgánu společnosti končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odvolání nebo dnem oznámení odvolání na shromáždění společnosti.
- 8) Člen voleného orgánu společnosti může ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společnosti, jehož je členem, pokud jde o orgán vícečlenný. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Člen voleného orgánu společnosti je však povinen ve výkonu funkce pokračovat v případě, pokud by jeho odstoupením počet členů orgánu, jehož je členem, poklesl pod minimálně stanovený počet; nejdéle však 60 dnů.
- 9) Je-li statutární orgán pouze jednočlenný, musí osoba, která tuto funkci vykonává, se svým odstoupením z funkce spojit svolání shromáždění, kdy oznámení o jeho odstoupení musí být jedním z bodů programu shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění. Jediný člen dalšího orgánu společnosti musí své odstoupení z funkce písemně oznámit statutárnímu orgánu společnosti.
- 10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně.
- 11) Jednání orgánů společnosti není přístupné veřejnosti. Jednání shromáždění se může účastnit na žádost statutárního orgánu zástupce správce, případně i jiné osoby, ty však jen se souhlasem shromáždění nebo výboru. Jednání voleného orgánu se může po předchozím oznámení účastnit kterýkoli vlastník jednotky. Volené orgány mohou vést jednání i společně.
- 12) V případě, že dojde k uplynutí funkčního období člena voleného orgánu společnosti před tím, než je svolána schůze shromáždění k volbě nového člena a nedojde k jeho doplnění náhradníkem, vykonává člen voleného orgánu svůj mandát až do okamžiku platné volby nového člena, který by jej měl nahradit, pokud s tím takový člen souhlasí, tím není dotčeno právo člena voleného orgánu ze své funkce odstoupit.

Č L Á N E K 8

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství (vlastníci jednotek).
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo dalších orgánů společenství, rozhodne-li o jejich zřízení.

Č L Á N E K 9

Pravomoci shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- 1) Technickoadministrativních záležitostech, jmenovitě o
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - b) schválení nebo změně stanov společenství,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o zásadní modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) rozhodování
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii. o změně podlahové plochy bytu,
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. o změně podílu na společných částech,
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud shromáždění neurčí něco jiného,
 - f) 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, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 - 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,
 - g) 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.
- 2) Hospodaření společenství, jmenovitě o
 - a) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem,
 - b) schvalování právních úkonů (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, která není v pravomoci statutárního orgánu (zejména uzavírání nových smluv, vypovídání či změna stávajících smluv, např. schvalování úvěrů apod.),

- c) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství,
 - d) stanovení výše odměny členům volených orgánů a náhrady paušálních výdajů na činnost volených orgánů,
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, není-li oprávněn k dispozici s nimi statutární orgán nebo jde-li o dispozici nad rámec pravomoci statutárního orgánu,
 - g) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností z působnosti hospodaření společenství správce.
- 3) Platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě o
- a) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. 3, odst. 2,
 - b) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.
- 4) Ostatních záležitostech
- a) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je usnesením shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Č L Á N E K 1 0

Jednání shromáždění

- 1) Shromáždění je svoláváno nejméně jedenkrát za rok. Svolává je statutární orgán. Není-li zvolen statutární orgán, anebo pokud došlo k zániku mandátů jejich členů, svolává shromáždění i další orgán společenství, není-li takový orgán lze postupovat obdobně dle ust. odst. 2) věta druhá tohoto článku stanov. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, popř. elektronicky na stránkách domu a doručí členovi společenství dle článku 21 těchto stanov.
- 4) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být nejpozději ve stanoveném termínu doručen statutárnímu orgánu. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, statutární orgán odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Statutární orgán je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na nejbližší program jednání příští schůze

shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, takového shromáždění se musí účastnit všichni vlastníci jednotek (členové společenství) a zároveň musí většina souhlasit se zařazením takového návrhu do programu shromáždění.

- 5) Písemná pozvánka musí být doručena členovi společenství a vyvěšena nejméně 14 dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí v případě potřeby i podkladové písemnosti k bodům jednání, ve kterých bude shromáždění rozhodovat, případně k dalším bodům. V případě rozsáhlých podkladů k jednomu bodu jednání se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství (vlastníci jednotek) seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 6) V kratším termínu než 14 dnů je možné svolat shromáždění jen se souhlasem všech vlastníků.
- 7) Jednání shromáždění řídí určený člen statutárního orgánu anebo zástupce svolavatelů.
- 8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství (vlastníci jednotek), kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. V případě hlasování, které by mělo za následek změnu Prohlášení vlastníka, je k přijetí usnesení zapotřebí souhlasu alespoň 75% všech vlastníků.
- 9) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.
- 11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 12) Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů společenství, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) stanovisko k hlasování o návrhu, k němuž vyslovil svůj nesouhlas, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 13) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:
- a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
 - c) podpis předsedajícího a zapisovatele,
 - d) přijatá usnesení,
 - e) výsledky hlasování,
 - f) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy,
 - g) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
 - h) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
- 15) Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina, další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednáváním bodům.
- 16) Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Kopie zápisu se vyvěsí neprodleně po vyhotovení v domě nebo elektronicky způsobem stejným jako pozvánka na shromáždění a doručí se způsobem stejným jako pozvánka všem členům společenství.
- 17) Statutární orgán nebo jím pověřený správce je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě, určené shromážděním.
- 18) Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (per rollam), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě může předložit návrh usnesení vlastníkům pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí poskytnout vlastníkům lhůtu nejméně 14 dnů, ve které mají učinit vlastníci své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina všech vlastníků a jeho sdělení všem členům společenství platí obdobně podmínky pro přijetí usnesení během shromáždění.
- 19) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.
- 20) Rozhodnutí členů hlasováním per rollam může být přijato i o usnesení, které bylo navrženo jako bod programu shromáždění, které se nesešlo nebo nebylo schopné se usnášet. V takovém případě může svolavatel shromáždění vyzvat přítomné členy k hlasování o navrženém bodu či bodech usnesení a nepřítomné členy následně oslovit – vyzvat k přijetí takového usnesení postupem podle odst. 18. tohoto článku stanov.
- 21) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořízení zápisu ze schůze shromáždění dle odst. 14, 15 a 16 obdobně.

Č L Á N E K 1 1

V ý b o r

Základní ustanovení

- 1) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 2) Výbor je minimálně tříčlenný, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 3) Prvními členy výboru byli: Mgr. Daniel Beneš, Mgr. Daniel Kantor, Mgr. Tatiana Zákutná.
- 4) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Každý člen výboru má při jeho jednání jeden hlas.
- 5) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo zařazeny do působnosti jiného voleného orgánu společenství a těch věcí, o kterých si shromáždění vyhradilo právo rozhodnout.
- 6) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
- 7) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí v duchu řádného hospodáře.
- 8) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) činí právní úkony jménem společenství ve věcech předmětu činnosti,
 - b) uzavírá a vyžaduje-li to situace, upravuje smlouvy,
 - c) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
 - d) výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo,
 - e) rozhoduje ve věci oprav nebo stavebních úprav do výše stanovené příslušným právním předpisem (Zákon č. 366/2013 § 13 bod 2) v platném znění, neurčilo-li shromáždění jinak. Při částce vyšší než 50.000,- Kč je výbor povinen informovat vlastníky vhodným způsobem,
 - f) rozhoduje o případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu (při investici vyšší než v bodě e) schválené shromážděním) může výbor rozhodnout do výše 100 tis. Kč,
 - g) bez vědomí shromáždění vlastníků rozhoduje ve věci rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých i nemovitých věcí výbor rozhoduje do výše 50.000,- Kč pro jednotlivou investici, neurčilo-li shromáždění jinak,
 - h) rozhoduje ve věci dalších investic do výše 150.000,- Kč při povinnosti informovat vlastníky, nerozhodlo-li shromáždění vlastníků jinak.

Jednání výboru

- 9) Předseda výboru nebo místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Navenek jedná za společenství předseda výboru v souladu s jeho přijatým rozhodnutím, není-li přítomen nebo schopen jednat, pak místopředseda.
- 10) Výbor koná své schůze podle potřeby, minimálně jednou za čtvrtletí.
- 11) Předseda nebo místopředseda svolává výbor písemnou pozvánkou zpravidla doručenou osobně, elektronicky nebo poštou, případně jiným způsobem odpovídajícím mezi členy výboru zavedené praxi. Výbor se schází na místě uvedeném na pozvánce, zpravidla v domě spravovaném společenstvím.
- 12) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, dle pravidla uvedeného v čl. 11 odst. 4 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 13) První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
- 14) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru, nebylo-li dané rozhodnutí jednohlasné,
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) datum pořízení zápisu a podpisy předsedy a jednoho člena výboru.
- 15) Přílohu zápisu tvoří zejména písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Ze zápisu musí vyplývat, kteří členové byli přítomni jeho jednání.
- 16) Zápis na požádání obdrží každý člen výboru. Do zápisu může nahlédnout každý člen společenství, který o to požádá. Zápis, případně přepis záznamu z jednání, výbor bez prodlení zveřejní na nástěnkách domu a internetových stránkách, jsou-li zřízeny.
- 17) Výbor nebo jím pověřený správce je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

Povinnosti výboru při správě domu

- 18) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) stanovuje v souladu s rozhodnutím shromáždění výši záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a navrhuje výši příspěvků spojených se správou domu a pozemků (fondu oprav)

- a zajišťuje jejich vyúčtování, sděluje jednotlivým členům společenství (vlastníkům jednotek) výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby,
- d) předkládá dlouhodobý plán oprav, modernizací a rekonstrukcí ke schválení shromáždění,
 - e) zajišťuje vedení účetnictví a sestavení roční účetní závěrky a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů, tím není dotčena odpovědnost správce, pokud tuto činnost pro společenství vykonává,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) zajišťuje vymáhání nezaplacených plateb stanovených vlastníky jednotek (členům společenství), druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj dluh neuhradí, přitom má právo vyzvat vlastníky jednotek (členy společenství), aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka prací a služeb nezbytná pro řádný chod domu a základní rozsah užívání jednotek nebyla přerušena,
 - k) rozhoduje o pravidlech pro užívání společných částí domu a to vydáním domovního řádu, který musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a který nesmí zasahovat do práv a právem chráněných zájmů členů společenství nad přiměřenou míru, pravidla uvedené v domovním řádu musí dodržovat zásady rovné přístupu a nediskriminace,
 - l) sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - m) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, je-li cena plnění či závazku k tíži společenství nižší než kolik dovoluje zvláštní právní předpis, pokud si pravomoc rozhodnout o uzavření závazku v daném případě nevyhradilo shromáždění; v případě, kdy je cena plnění či závazku k tíži společenství vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě, je statutární orgán o záměru uzavřít závazek povinen předem informovat členy společenství vhodným způsobem, tuto povinnost výbor nemá v případě vzniku havarijního stavu, který je třeba bezprostředně odvrátit a eliminovat vznik škody; havarijním stavem se pro účely tohoto ustanovení rozumí stav, který představuje vážnou závadu na domě nebo jeho technologické části, která je spojena se vznikem dalších škod nebo rizikem jejich vzniku, je příčinou vážného zásahu do chodu domu a kvantity užívání jednotek v domě, zejména se jedná o dlouhodobé přerušení dodávek vody, tepla, elektrické energie, odvádění odpadních vod, nebo riziko jejich dlouhodobého přerušení, vážné poškození domu živelnou událostí, vznik vážného stavebně technického poškození domu a technologický součástí; o vzniku havarijního stavu a způsobu jeho odstranění je výbor povinen informovat vhodným způsobem všechny členy společenství,
 - n) rozhoduje o uzavírání nebo úpravě smluv ve věcech nájmu společných prostor domu, jednotek vlastněných všemi členy společenství nebo jednotek vlastněných společenstvím; o uzavření jednotlivých smluv a jejich podstatných náležitostech informuje bez prodlení členy kontrolního voleného orgánu (pokud byl ustanoven),
 - o) zajišťuje řádné vedení písemností společenství.

- 19) V případě povinností výboru uvedených v odst. 18 písm. a) až i) není dotčena stejná povinnost správce vyplývající ze smlouvy o správě domu uzavřené dle článku 6 těchto stanov.
- 20) Po ukončení funkce všech členů výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemků, novému výboru nebo osobě určené shromážděním.
- 21) Pravomoci z působnosti výboru, pokud to umožňuje jejich povaha, mohou být převedeny na základě smlouvy o správě na správce nemovitosti.
- 22) Povinnosti určené těmito stanovami výboru platí i pro toho, kdo plní funkci orgánů společenství na základě pověření. Je-li rozhodnutím shromáždění přenesen výkon činností spadajících obecně dle těchto stanov do kompetence výboru na správce, musí smlouva se správcem obsahovat odpovídající závazek správce.

Č L Á N E K 1 2

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Statutární orgán může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Statutární orgán musí schválit konkrétní pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 1 3

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni určit jednoho ze členů, který bude jejich zástupcem, společenství pak bude vykonávat všechny úkony týkajících společných členů pouze vůči tomuto členovi, pokud není zástupce určen, může společenství vybrat jednoho ze společných členů, vůči kterému bude vykonávat všechny úkony týkajících společných členů, zpravidla bude vybrán člen s bydlištěm na adrese domu.

- 3) Spoluvlastníci jednotky, jako společní členové společenství, mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. 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.
- 4) Seznam členů společenství (vlastníků jednotek), jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství (vlastníků jednotek) musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména (jmen), příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Váhou hlasu se rozumí podíl podlahové plochy konkrétní jednotky na celkovém součtu podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, tedy tak jak je vlastnický podíl té které jednotky zapsán v katastru nemovitostí.

Č L Á N E K 1 4

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito stanovami, případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím v souladu s těmito stanovami, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným, musí obsahovat uvedení rozsahu zmocnění a je přílohou prezenční listiny ze shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených těmito stanovami,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet roční vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků,
 - f) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal,
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal.
- 2) Každý člen společenství je oprávněn svá práva vůči společenství uplatňovat vznášením požadavků na předložení informací, listin či dokladů a to zejména na základě písemné žádosti nebo ústně při jednání orgánů společenství. Za tímto účelem je vlastník oprávněn požadovat sdělení nejbližšího termínu jednání orgánu společenství.
- 3) Člen společenství je oprávněn se nechat zastupovat při jednání shromáždění společenství nebo při jakýchkoliv úkonech činěných ve vztahu ke společenství, zástupce člena je oprávněn obdobně uplatnit všechna práva příslušející členovi.

- 4) Společenství nebo jeho volené orgány jsou oprávněny odmítnout požadavky člena společenství, pokud jim již dříve bylo vyhověno (nebo byly adekvátně vyřešeny) a jejich opakované uplatnění je spojeno se zbytečnými náklady.
- 5) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství, např. z domovního řádu apod.,
 - b) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků. Zálohy na úhradu na služby platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených výborem společenství, případně pověřeným správcem, v souladu s usnesením shromáždění, příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemků platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených usnesením shromáždění v souladu s dohodou všech členů nebo těmito stanovami, a to společnou platbou na účet společenství vždy nejpozději do 25. dne měsíce, za který je platba hrazena,
 - d) člen společenství, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby, příspěvku na správu domu nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby a neuhradí jej ani v dodatečné lhůtě na základě 1. výzvy k úhradě (první upomínky), je povinen uhradit společenství náhradu nákladů spojených s vymáháním takového nedoplatku ve výši 300,- Kč za 2. výzvu k úhradě (druhou upomínku). V případě neuhracení ani na základě druhé upomínky, je člen společenství povinen uhradit společenství 2.500,- Kč za předžalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství. Právně vymáhané budou všechny alespoň dvakrát upomenuté dluhy, pokud jsou vyšší než dvě předepsané měsíční platby, minimálně 5000 Kč, a nebo pokud jsou starší než 12 měsíců (po splatnosti),
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
 - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství (vlastníků jednotek),
 - h) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství), a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - i) v případě, že se dílčí úpravy dotknou i společných částí domu (dle Prohlášení vlastníka), je k jejich provádění třeba souhlasu shromáždění nebo jeho volených orgánů, případně dalších dotčených subjektů,
 - j) předat výboru nejméně 30 dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit výboru stavební úpravy minimálně 30 dní předem platí i v případě, že bude provádět v bytě stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, či ohlášení. Při jednotlivých úkonech těchto prací je nezbytné dodržovat domovní řád dle Článku 15 těchto stanov, zejména pokud jde o hluk,
 - k) odstranit na svůj náklad závady, poškození a nepořádek, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (včetně chovaných zvířat),
 - l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a případně jiných služeb jednotce a odečet naměřených hodnot,

- m) umožnit, po předchozím vyzvání výboru nebo pověřeného správce, přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor výzvu písemně, alespoň 14 dnů předem,
- n) oznámit výboru nebo pověřenému správci do 7 dnů převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka,
- o) oznámit výboru nebo pověřenému správci do 7 dnů nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství (vlastníků jednotek) a pro potřeby správy domu kontaktní adresu a telefonické (popř. emailové) spojení,
- p) oznamovat neprodleně orgánu společenství nebo přímo správci změny v počtu osob užívajících jednotku nejméně tři měsíce v roce, případně osob nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; vlastník je povinen sdělit společenství jméno a kontaktní údaje (telefonické, popř. emailové spojení) na nájemníky v jednotce,
- q) plně respektovat domovní řád a zajistit jeho dodržování i nájemci jednotek,
- r) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě.

Č L Á N E K 1 5

Pravidla pro správu a užívání domu – Domovní řád

- 1) Provozní doba pro nebytové prostory (kanceláře, příp. obchod nepotravinovým zbožím) je stanovena v pracovní dny (pondělí – pátek) od 7,00 do 20,00 hodin, o víkendu (sobota – neděle) od 9,00 do 20,00 hodin.
- 2) Noční klid pro dny v týdnu je stanoven od 22,00 hodin do 7,00 hodiny ranní, o sobotách, nedělích a svátcích, je to od 22,00 hodiny do 8,00 hodiny ranní. Po dobu nočního klidu se v objektu nesmějí provádět stavební a jiné řemeslné práce, které by svou hlučností rušily ostatní majitele domu, obdobně jako hudební produkce, či jiné hlučné společenské akce.
- 3) Vlastníci, kteří mají v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svých bytů, jejichž rozsah zasahuje do společných instalací či konstrukcí objektu, popř. do staticky nosných konstrukcí objektu, předloží statutárnímu orgánu dokumentaci k zamyšleným změnám k posouzení včetně komentáře ostatním vlastníkům, a to před podáním žádosti o stavební povolení nebo nahlášení úprav na příslušný stavební úřad a před započítím těchto úprav.
- 4) Vlastníci nesmí bez souhlasu společenství do oken svých jednotek, lodžií, balkonů ani částí ve společném nebo výlučném užívání, umísťovat žádné předměty, které by nad běžný rámec zasahovaly do vzhledu budovy a okolí (zejména reklamní poutače, zástěny, jednotky klimatizace, satelitní antény, apod.)
- 5) Vlastníci nesmí na chodbách a dalších společných plochách domu skladovat ani odkládat odpadky či jakékoliv předměty. V případě stavebních úprav ani jiné materiály a suti na dobu delší než je při úpravách nezbytně nutné při jejich současném vyklízení a odstraňování. Technická, zvláště pak elektrická zařízení v objektu jsou vlastníci povinni udržovat v takovém stavu, aby při jejich poruše byla minimalizována možnost požáru a havárie, který by ohrozil sousední jednotky.
- 6) Vlastníci nesmí ve svých jednotkách, ani jejich okolí chovat zvířata, která by okolí znečišťovala nebo nepřiměřeně zatěžovala např. hlukem. Výjimkou jsou domácí zvířata (např. psi a kočky, apod.). Chovatelé těchto domácích zvířat jsou povinni případné exkrementy svých domácích zvířat ze společných prostor uklidit. Volný pohyb chovaných zvířat ve společných plochách objektu je zakázáno.
- 7) Byty ani jejich přilehlé prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům – prodeji zboží a předmětů nad rámec, k němuž jsou zkolaudovány.

- 8) Vlastníci odkládají běžný komunální odpad do nádob na směsný a tříděný odpad umístěných ve vyhrazeném prostoru. Předměty větších rozměrů určené k likvidaci či nebezpečné odpady (zbytky barev, léků, a jiných látek) nesmí vlastníci nechávat v prostoru vyhrazeném na odpad, ale zlikvidují je na vlastní náklady v k tomu určených zařízeních, sběrných dvorech, atp.
- 9) Za děti hrající si ve společných prostorách a v prostorách dvoru či ostatních prostorách patřících k domu zodpovídají jejich zodpovědní zástupci (rodiče).
- 10) Vlastníci jednotek ani ostatní uživatelé jednotek nesmí rušit jiné uživatele, zejména hlukem, zápachem, exhalacemi nad míru danou obecnými předpisy a přiměřené konvencím společenského soužití uživatelů domu.
- 11) Veškeré závady a poruchy na společných částí domu a jiné závady oznamují obyvatelé domu správci, popř. jinému subjektu, který zajišťuje jeho provoz.
- 12) Vlastníci, jakož i všechny osoby, které jsou oprávněny byt užívat, jsou povinni dodržovat obecné předpisy o požární ochraně dané příslušným zákonem a souvisejícími předpisy.
- 13) Rozdělávání otevřených ohňů včetně grilování potravin za použití otevřeného ohně (dřevěné uhlí, apod.) ve společných prostorách domu, na terase domu, ale i na balkonech jednotlivých bytů a dalších společných plochách objektů je nepřípustné.
- 14) Pravidelný úklid společných prostor objektu zajišťují pracovníci úklidové služby zajištěné zpravidla správcem objektu. Požadavky na provádění jiného úklidu a dalších služeb zajistí po dohodě správce objektu. Vlastníci, kteří budou provádět stavební úpravy v jednotkách, jsou povinni zabezpečit úklid schodiště a společných prostor, pokud v nich dojde k znečištění v důsledku samotných stavebních a montážních prací.
- 15) Vlastníci jsou povinni učinit oznámení správci objektu po zjištění jakékoli závady nebo poškození vybavení objektu. Dále se zavazují ke své činnosti tak, aby z jejich strany nedocházelo ke škodám na majetku spolumajitelů objektu.
- 16) V domě, zejména jeho společných částech, je zakázáno:
 - a) kouření ve společných prostorách domu, balkonech, lodžích i sklepích; kouření v prostoru dílčích jednotek nesmí žádným způsobem omezovat ostatní obyvatele domu,
 - b) zasahovat do provozu tech. zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií někým jiným, než pracovníky, kteří k tomu mají oprávnění,
 - c) provádět různé úpravy interiérů a exteriérů objektu, při kterých se zasahuje do společných instalací, bez konzultace se správcem objektu (z důvodu zabránění poškození spol. instalací a konstrukcí objektu),
 - d) odhazovat do popelnic ekologicky závadné a nebezpečné látky a předměty a jiné zjevně nebezpečné či snadno vznětlivé – hořlavé odpady jako např. ředidla, jedy, zářivkové trubice a výbojky, léky,
 - e) skladovat hořlavé, vznětlivé, výbušné a jiné nebezpečné látky, což se týká i sklepních prostor,
 - f) ukládání jízdních kol a motocyklů do vstupních prostor nebo jejich přivazování resp. parkování ke konstrukcím vstupních dveří, prvkům fasády, schodiště atd.,
 - g) instalace trezorových skříní a jiných těžkých zařizovacích předmětů a vybavení (z důvodu možného poškození statiky konstrukcí objektu).

Č L Á N E K 1 6

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

- b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby, zánik právnické osoby,
 - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 7 dnů oznámit statutárnímu orgánu nebo pověřenému správci.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 1 7

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek) podle zákona a podle těchto stanov a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Statutární orgán příp. za spolupráce se správcem sestaví na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření společenství, ve kterém zohlední hospodaření roku předešlého, očekávané změny cen služeb a nákladů spojených se správou domu a pozemku a zamýšlené investiční akce.
- 3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství (vlastníky jednotek), návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.
- 4) Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony, pouze pokud majetková hodnota uvedené skutečnosti nepřesahuje výši finanční kompetence výboru, jinak pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně.
- 6) Členové společenství (vlastníci jednotek) jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
- 7) Členové společenství (vlastníci jednotek) ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Č L Á N E K 1 8

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
 - a) náklady spojené se správou, opravami a údržbou domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (zejm. údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení odměna správci, účetnictví, atp.),
 - b) úhrady za služby spojené s užívání jednotky (zejm. teplo, vodné a stočné, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

Podrobná pravidla pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na správu a nákladů na služby, jakož i pravidla pro stanovení a vyúčtování záloh jsou uvedena v příloze č. 1, těchto stanov.
- 2) Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 jsou povinni hradit příspěvek do fondu oprav, který jsou povinni členové společenství hradit spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu pozemků a zálohy na úhrady za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.
- 3) Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z fondu oprav.
- 4) Konkrétní výše příspěvku na správu a záloh na služby (společně jen záloha) pro jednotlivé jednotky jsou stanoveny statutárním orgánem nebo správcem (je-li k tomu pověřen), po schválení společenstvím vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).
- 5) Zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užívání konkrétní jednotky a jsou splatné vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.
- 6) Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu (fond oprav) se nevyúčtovává. Statutární orgán příp. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.

Č L Á N E K 1 9

Fondy společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout o vytvoření zvláštních fondů společenství. Toto rozhodnutí musí specifikovat způsob financování fondu a nakládání s prostředky do něj vložených.
- 2) Pokud s činností společenství nebo např. pronájmem majetku společenství nebo společného majetku vlastníků (společné části domu) je spojen příjem, převede společenství takové prostředky do fondu oprav. Tento příjem do fondu oprav se použije na úhradu nákladů na správu domu, a to ve prospěch jednotlivých členů společenství poměrně podle velikosti jimi hrazeného příspěvku na správu domu a pozemku a v tomto poměru je považován za jejich úhradu dlouhodobé zálohy na opravy.

ČÁST ŠESTÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

Č L Á N E K 2 0 Způsoby zániku společenství

- 1) Společenství zaniká v zákonem stanovených případech, zejména pokud
 - a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
 - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
 - c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.
- 2) Společenství vlastníků se ruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 4) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

ČÁST SEDMÁ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.

Č L Á N E K 2 1 Doručování

- 1) Orgány společenství komunikují se svými členy v zásadě písemně.
- 2) Písemnosti zasílají orgány společenství na adresu člena společenství, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství vlastníkovi adresu jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společenství písemnost převezme. Jestliže si člen společenství uloženou písemnost nevyzvedne do 14dnů, považuje se za doručenu posledním dnem této lhůty.
- 3) Pokud je adresou trvalého pobytu či sídla člena společenství shodná s adresou domu spravovaném společenstvím, může být písemnost vhozena do poštovní schránky člena společenství a orgán společenství o tom pořídí zápis, písemnost se považuje za doručenu 5. den poté. Na žádost člena společenství zasílají orgány společenství písemnosti elektronickou poštou, písemnost se považuje za doručenu 5. den poté, kdy byla odeslána na adresu oznámenou k tomuto účelu členem společenstvím.
- 4) Postup uvedený v odst. 3. nemůže orgán společenství použít, pokud člen společenství písemně sdělí, že s takovým způsobem doručování nesouhlasí.
- 5) Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

- 6) Doručení písemnosti osobám, které vlastní jednotku v SJM a mají shodnou adresu trvalého pobytu nebo doručovací adresu, postačí provést pouze jednomu z nich.
- 7) V případě, že je adresa trvalého pobytu či sídla člena společenství mimo území ČR, budou mu písemnosti doručovány na korespondenční adresu. Není-li tato adresa známa, nebo je-li též mimo ČR, proběhne doručení elektronicky, nebo na adresu jeho bytové jednotky v domě.

Č L Á N E K 2 2

Podněty a stížnosti

- 1) Orgány společenství posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle jejich obsahu bez ohledu na způsob jejich označení. Podněty a stížnosti vyřizují orgány společenství na jejich nejbližším řádném jednání. Pokud má podnět charakter návrh programu jednání shromáždění, navrhne jej orgán, kterému byl doručen jako bod programu jednání nejbližšího shromáždění, za splnění podmínek uvedených v ust. čl. 10, odst. 4, těchto stanov. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje nejlépe ve zvláštním seznamu.
- 2) Při jednání o záležitostech postupuje statutární orgán především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společenství člena písemně ve lhůtě do 15 dnů od jejich projednání.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Č L Á N E K 2 3

Změny stanov

- 1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 2) Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmto stanovám, kterými jsou zejména domovní řád, pravidla a směrnice.
- 3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.
- 4) Tyto stanovy mají aplikační přednost před ustanovením prohlášení vlastníka domu spravovaného společenství.

Č L Á N E K 2 4

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 2016 a téhož dne nabyly účinnosti.

Příloha č. 1: Pravidla rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování