

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen NOZ) a dalších prováděcích zákonů a předpisů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „jednotek“) v budově ve městě Židlochovice, č. p. 155 (dále jen „dům“) stojící na pozemku p. č. 1017/2 v katastrálním území Židlochovice, obci Židlochovice (dále jen „pozemek“) na adrese náměstí Míru 155, Židlochovice, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1641 vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-venkov, (dále jen „člen společenství“). Jednotky v domě na pozemku vznikly dle prohlášení vlastníka ze dne 12. 12. 2016 vloženého do katastru nemovitostí dne 18. 1. 2017 s účinky práva od 16. 12. 2016 pod číslem vkladového řízení V-25147/2016-703 (dále jen „prohlášení“).
3. Právo vlastnit jednotku může její vlastník rozdělit na podíly, stejně tak jako je možné nabývat jednotku do společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků a v případě, že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společným zástupcem podle předchozí věty může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky.

Čl. 2

Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: Společenství vlastníků pro dům na náměstí Míru 155, Židlochovice (dále jen společenství), (§ 1200 odst. 2 písm. a NOZ).
2. Sídlo společenství je **náměstí Míru 155, Židlochovice, PSČ 667 01** (§ 1200 odst. 2 písm. b) NOZ)

Čl. 3

Podstata a účel společenství

1. Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a dalších věcí v rozsahu a způsobu uvedeném v zákonech a těchto stanovách. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. (§ 1194 odst. 1 NOZ)
2. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu ve smyslu NOZ. (§ 1190 NOZ)
3. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. (§ 1194 odst. 2 NOZ)
4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. (§ 1195 odst. 1 NOZ)

Čl. 4

Poslání společenství

1. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. (§ 1190 NOZ)

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 5

Správa domu a pozemku

1. Správou domu se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky, co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě a na pozemku anebo, co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. (§ 1189 NOZ).

Čl. 6

Jednání za společenství

1. Za společenství jedná předseda nebo jím pověřený místopředseda. Pověření bude uvedeno v zápise z výboru. Předseda jedná vždy dle rozhodnutí Výboru nebo Shromáždění.
2. Za společenství podepisují společně předseda a místopředseda. (§ 161 NOZ).

Čl. 7

Provozní a technické činnosti týkající se správy domu a pozemku

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - 1.1. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako např. společných částí, společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady
 - 1.2. revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, pitné vody a telekomunikačních zařízení, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu
 - 1.3. revizí a oprav domovní kotelny
 - 1.4. současně s uplatněním práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, také oprávnění v odůvodněných případech požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 - 1.5. stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání
 - 1.6. prohlídek a čištění komínu
 - 1.7. správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství
 - 1.8. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu
 - 1.9. správy společných částí domu a pozemku, které podle prohlášení vlastníka pozemku slouží výlučně k užívání vlastníků některých jednotek

Čl. 8

Správní činnosti týkající se správy domu a pozemku

Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- 8.1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle příslušných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z právních předpisů týkajících se správy domu a pozemku
- 8.2. vedení seznamu členů společenství a evidence počtu uživatelů jednotlivých bytů
- 8.3. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov
- 8.4. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány
- 8.5. vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství
- 8.6. zřízení účtů u banky a hospodaření s finančními prostředky
- 8.7. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky
- 8.8. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství
- 8.9. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv
- 8.10. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek

Čl. 9

Ostatní činnosti týkající se správy domu a pozemku

1. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
2. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - 1.1. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku
 - 1.2. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo
 - 1.3. pojištění domu
 - 1.4. reklama na domě
 - 1.5. nájmu společných částí domu
 - 1.6. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení
2. Společenství je oprávněno, určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku. Uzavřením této smlouvy nemůže být dotčena rozhodovací působnost orgánů společenství stanovená zákonem nebo určená stanovami společenství.
3. Společenství zajišťuje kontrolu plnění zjím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - 4.1. vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím

- 4.2. způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství
- 4.3. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování
5. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
6. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
 - 6.1. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství
 - 6.2. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek
 - 6.3. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů
7. Pravidla pro užívání společných částí:
 - 7.1. základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek jsou nástěnky umístěné v přízemí domu a elektronická komunikace, dále také webové stránky domu, písemné přípisy
 - 7.2. každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv
 - 7.3. obyvatelé domu jsou na výzvu předsedy společenství vlastníků povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání
 - 7.4. v případě poškození společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo výtahů či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady
 - 7.5. vlastníci jednotek jsou povinni umožnit přístup k rozvodům a uzávěrům vody, hydrantům, plynové a elektrické instalaci, topení, kanalizačnímu svodu v bytě či v užívané sklepní kóji za účelem pravidelné údržby, plánované opravy nebo odstranění havárie
 - 7.6. vlastníci jednotek jsou povinni umožnit přístup k měřičům spotřeby vody, plynu a tepla k pravidelnému odečtu spotřeby
 - 7.7. hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvody a rozvodné elektrické skříně do jednotlivých bytů musí být volně přístupné, manipulace je povolena pouze oprávněným osobám
 - 7.8. obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek
 - 7.9. vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby, zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě

Čl. 10

Podstatné změny společných částí domu a pozemku

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 11

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - 1.1. shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen shromáždění), (§ 1205 odst. 1 NOZ),
 - 1.2. výbor společenství (dále jen výbor), (§ 1205 odst. 1 NOZ),
 - 1.3. kontrolní komise (§ 262 a násl. NOZ).
2. Volenými orgány jsou výbor a kontrolní komise.
3. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho voleného orgánu.
4. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu, je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu.
5. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
6. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem voleného orgánu (§ 159, odstavec 2 občanského zákoníku).
7. Funkční období členů volených orgánů společenství je 10 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
8. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
9. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
10. Orgány společenství hlasují veřejně.
11. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 11.1. změně stanov
 - 11.2. změně prohlášení při rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 občanského zákoníku
 - 11.3. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky
 - 11.4. odvolání členů orgánů
12. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Rovněž k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.
13. Ke zvolení členů výboru a revizní komise je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
14. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

Čl. 12

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. (§ 1205 odst. 1 NOZ).
2. Každý člen je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání shromáždění. Požaduje-li člen na zasedání sdělení o skutečnostech, které zákon uveřejnit zakazuje nebo jejichž prozrazení by společenství způsobilo vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. (§ 251 NOZ)
3. Spoluvlastníci jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (§ 1185 odst. 2, § 1190 NOZ) a pro výkon hlasovacího práva na shromáždění.

4. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. (§ 1206 odst. 1 NOZ)
5. Do výlučné pravomoci shromáždění patří (§ 1208 NOZ):
 - 5.1. změna stanov
 - 5.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 5.3. zřizování orgánů, volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn
 - 5.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - 5.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
 - 5.6. rozhodování
 - 5.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - 5.6.2. o změně účelu užívání domu nebo bytu
 - 5.6.3. o změně podlahové plochy bytu
 - 5.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 - 5.6.5. o změně podílu na společných částech
 - 5.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
 - 5.7. udělování předchozího souhlasu
 - 5.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 - 5.7.2. 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
 - 5.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - 5.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
6. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jedině, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti výboru společenství nepřísluší.
7. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jedině pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění.
8. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor společenství; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Nesplní-li výbor společenství povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat sami žadatelé. Náklady na svolání nese společenství. Svolavateli určený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění. (§ 1217 NOZ)
9. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jako bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle původní pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno na žádost vlastníků jednotek, lze je odvolat či odložit jen s jejich souhlasem.
10. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která musí být zaslána vlastníkům nejméně 15 (patnáct) dnů před konáním a současně je vyvěšena ve společných prostorách domu na nástěnkách a webových stránkách. Pokud člen společenství oznámil společenství adresu elektronické pošty, zasílá se mu pozvánka jen elektronickou poštou. Každý člen je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru jakoukoli její změnu. Doručuje se vždy na poslední známou e-mailovou adresu. Pozvánka se v případě odeslání e-mailu považuje za doručenou

okamžikem odeslání. K pozvánce se připojují informace o tom, kde se může člen společenství s podklady k bodům jednání seznámit. Pozvánka musí obsahovat alespoň:

- 10.1. datum a hodinu a místo konání,
 - 10.2. program jednání schůze shromáždění,
 - 10.3. je-li navrhována změna stanov společenství, plný text návrhu změn stanov,
 - 10.4. má-li být na shromáždění volen výbor společenství nebo kontrolní komise, jméno a příjmení, resp. firmu a IČO navrhovaných osob.
11. Záležitosti, které nebyly zařazeny v programu jednání schůze shromáždění uvedeném v pozvánce, lze na schůzi shromáždění rozhodnout jen za účasti a se souhlasem tří čtvrtin všech vlastníků jednotek. (§ 253 odst. 3 NOZ)
 12. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor nebo jeho předseda pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor společenství.
 13. Člen společenství může být na jednání shromáždění zastoupen zástupcem na základě plné moci. Plná moc musí být udělena písemně a v případě, že je určena k zastupování na více jednáních shromáždění v určitém časovém období, musí to v ní být výslovně uvedeno. Úřední ověření podpisu zmocnítele na plné moci se nevyžaduje.
 14. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. (§ 1206 odst. 2 NOZ)
 15. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy vyžaduje vyšší počet hlasů. (§ 1206 NOZ)
 16. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. (§ 1214 NOZ)
 17. Na shromáždění se hlasuje veřejně.
 18. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může svolavatel písemně do jednoho měsíce ode dne, na který bylo usnášení neschopné shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek o týchž záležitostech rozhodli mimo zasedání. V takovém případě se rozhodnutí přijímá nadpoloviční většinou všech členů společenství, přičemž za jednotku může hlasovat pouze jedna osoba, s výjimkou případů, kdy se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, kdy se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. (§ 1214 NOZ) V případě, že se jedná o písemné hlasování týkající se pouze jednoho vchodu, pak se počítají pouze hlasy tohoto vchodu.
 19. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - 19.1. datum a místo konání shromáždění
 - 19.2. přijatá usnesení
 - 19.3. výsledky hlasování
 - 19.4. námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování
 - 19.5. označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena
 20. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Zápis musí být vyhotoven do 30 (třiceti) dnů od zasedání, za jeho pořízení zodpovídá svolavatel. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu. (§ 254 odst. 1 NOZ) Každý člen společenství má právo nahlížet do zápisů ze zasedání. Zápis bude zveřejněn na webových stránkách domu.

Čl. 13

Rozhodování per rollam (písemně) mimo zasedání shromáždění

1. Pokud není svolané shromáždění způsobilé usnášet se dle těchto stanov, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (dále jen „návrh“). (§ 1210 NOZ)

2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní. (§ 1211 NOZ)
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se vyjadřuje zmocněný společný zástupce. (1212 NOZ)
4. Předseda výboru nebo jiný pověřený člen oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. (§ 1213 NOZ)
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se rozhodnutí týká pouze jednoho vchodu, pak se rozhodnutí přijímá většinou hlasů vlastníků jednotek tohoto vchodu. Pokud se rozhodnutím mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. (§ 1214 NOZ)
6. Vedle možnosti uvedené v 1 odstavci tohoto článku může výbor rozhodnout o hlasování per rollam – písemném hlasování mimo shromáždění. Ustanovení ostatních bodů tohoto článku se použijí přiměřeně.

Čl. 14 Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. (§ 163 NOZ) Výbor má tři členy. Výbor je kolektivním orgánem. (§ 152 NOZ)
2. Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují shromáždění. (§ 163 NOZ)
3. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - 3.1. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost
 - 3.2. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání
 - 3.3. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů
 - 3.4. odpovídá za vedení písemností, vedení evidence členství, zápisů ze shromáždění, usnesení apod.
 - 3.5. sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb a prací
 - 3.6. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
 - 3.7. rozhoduje o pojištění domu
 - 3.8. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby
 - 3.9. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
 - 3.10. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků
 - 3.11. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby

- 3.12. má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena
4. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
 - 4.1. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy
 - 4.2. 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
 - 4.3. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků
 - 4.4. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem
 - 4.5. v případě změny prohlášení dle ust. § 1166 obč. zák., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem
5. V působnosti výboru je dále rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnně částky 20 000,- Kč, dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000,- Kč.
6. V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady schválený nebo upravený rozpočet daného roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
7. K uzavření smlouvy o úvěru, který přijme společenství, a ke všem změnám smlouvy o úvěru je nutný předchozí souhlas shromáždění.
8. Pokud společenství přijalo úvěr nebo půjčku, je výbor povinen v případě prodlení vlastníka s placením tří nebo více splátek úvěru podat proti dlužníkovi žalobu (návrh na vydání platebního rozkazu), a bude-li společenství pohledávka pravomocně prisouzena, je povinen neprodleně podniknout všechny právní kroky k vymožení pohledávky.
9. Prvními členy výboru byli zvoleni PhDr. Martin Hladký, Ph.D. – předseda, Ing. Michaela Schönwälderová – místopředsedkyně, Lukáš Adámek.

Čl. 15

Podmínky členství ve výboru, odpovědnost členů výboru

1. Členem výboru může být osoba fyzická (člověk) i právnická (korporace).
2. Podmínkou členství ve výboru není vlastnictví bytu v domě. (§ 1205 odst. 2 NOZ)
3. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. (§ 154 NOZ)
4. Fyzická osoba musí být plně svéprávná (§ 15 NOZ) ve smyslu § 30 NOZ. Je-li členem výboru osoba právnická, musí být plně svéprávný její zástupce ve výboru. (§ 1205 odst. 2 NOZ)
5. Člen výboru musí být bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, tj. nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchan v souvislosti s podnikáním, anebo s předmětem činnosti společenství, pokud se na něj nehledí, jako by nebyl odsouzen.
6. Bezúhonnost se prokazuje:
 - 6.1. u občanů České republiky výpisem z evidence Rejstříku trestů,
 - 6.2. je-li člen výboru občanem jiného členského státu Evropské unie, výpisem z evidence trestů nebo rovnocenným dokladem vydaným příslušným soudním nebo správním orgánem tohoto státu nebo členského státu posledního pobytu; je-li členským státem posledního pobytu Česká republika, výpisem z českého Rejstříku trestů. Nevydává-li tento stát výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad, předloží fyzická osoba čestné prohlášení o bezúhonnosti učiněné před notářem nebo orgánem členského státu, jehož je

- občanem, nebo před notářem nebo orgánem členského státu posledního pobytu. Tyto doklady nesmí být starší než 3 měsíce,
- 6.3. je-li člen výboru občanem jiného státu než státu uvedeného v odst. 6.2, výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad vydaný státem, jehož je fyzická osoba občanem. Nevydává-li tento stát výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad, předloží fyzická osoba čestné prohlášení o bezúhonnosti učiněné před notářem nebo orgánem státu, jehož je občanem, nebo před notářem nebo orgánem státu posledního pobytu. Tyto doklady nesmí být starší než 3 měsíce.
7. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
8. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude 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. (§ 159 odst. 1 NOZ)
9. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. (§ 159 odst. 2 NOZ)
10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
11. Nenahradil-li člen výboru společenství škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství nemůže domoci. (§ 159 odst. 3 NOZ)

Čl. 16

Vznik a zánik členství ve výboru

1. Členy výboru volí shromáždění. (§ 244 NOZ)
2. Funkční období člena výboru činí 10 let a počíná dnem jejich zvolení. (§ 246 odst. 1 NOZ) Shromáždění volí předsedu a místopředsedu výboru.
3. Za výbor jedná navenek předseda, místopředseda z pověření předsedy. Pověření bude uvedeno v zápise z výboru. Předseda jedná vždy dle rozhodnutí Výboru nebo Shromáždění. Jde-li o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou a místopředsedou výboru.
4. Shromáždění může rozhodnout, že členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, a určí její výši.
5. Člen výboru může být volen opakovaně.
6. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, a to i bez uvedení důvodu.
7. Člen výboru může ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým právnické osobě, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení společenství, neschválí-li výbor či shromáždění zánik funkce k datu dřívějšímu. (§ 160 NOZ)
8. Poslední člen výboru musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.
9. Členství ve výboru může skončit uplynutím funkčního období, ztrátou způsobilosti být členem výboru, popřípadě jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
10. Pozbytím vlastnictví jednotky v domě členství ve výboru nezaniká.

11. Výbor, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může za člena, jemuž zaniklo členství, kooptovat na dobu do nejbližšího zasedání shromáždění náhradní členy.
12. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu ust. § 488 obč.zák. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

Čl. 17

Zasedání výboru

1. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna většina jeho členů. (§ 156 NOZ)
2. Výbor rozhoduje většinou zúčastněných hlasů.
3. Každý člen má jeden hlas.
4. Zasedání výboru se konají podle potřeby, nejméně však jednou za rok.
5. Zasedání svolává kterýkoliv člen výboru.
6. Předseda výboru je povinen svolat zasedání výboru na žádost kteréhokoliv člena výboru. Pokud předseda výboru výbor nejpozději do 15 (patnácti) dnů od doručení žádost nesvolá, může zasedání svolat žadatel sám.
7. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - 7.1. datum a místo konání,
 - 7.2. přijatá usnesení,
 - 7.3. výsledky hlasování členů výboru,
 - 7.4. námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - 7.5. zápis podepisují všichni členové výboru.
8. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor.
9. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.
10. Každý člen společenství má právo nahlížet do zápisů z jednání výboru, ze kterého si může pořizovat výpisky či kopie.
11. Výbor může přijímat rozhodnutí i mimo zasedání, buď v písemné formě, nebo prostřednictvím technických prostředků. Pro rozhodování mimo zasedání se přiměřeně použije ustanovení článku 13 stanov, lhůta pro vyjádření je týden. (§ 158 odst. 2 NOZ)

Čl. 18

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a činnost statutárního a výkonného orgánu společenství a projednávat stížnosti jeho členů společenství na činnost společenství nebo jeho orgánů.
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
3. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
4. Kontrolní komise je pětičlenná (§ 262 odst. 1 NOZ) a volí a odvolává ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
5. Každý člen má jeden hlas. Funkční období člena kontrolní komise je desetileté.
6. Schází se minimálně jednou za dva roky.
7. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na zasedání shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na odstranění zjištěných nedostatků.
- 8. Pro jednání kontrolní komise se použijí obdobně ustanovení o článku o jednání výboru.
 - 9. Prvními členy kontrolní komise byli zvoleni Ivo Farkaš, Krista Lišková, Jitka Pešová, Pavel Musil, Peter Ebst.

Čl. 19

Neplatnost rozhodnutí orgánu společenství

- 1. Každý člen společenství nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů společenství. (§ 258 NOZ)
- 2. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. (§ 259 NOZ)
- 3. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu společenství hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. (§ 260 odst. 1 NOZ)
- 4. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. (§ 260 odst. 2 NOZ)
- 5. Porušilo-li společenství základní členské právo člena závažným způsobem, má člen právo na přiměřené zadostiučinění. (§ 261 odst. 1 NOZ)
- 6. Namítne-li to společenství, soud právo na zadostiučinění člena společenství nepřizná, nebylo-li uplatněno: (§ 261 odst. 2 NOZ)
 - 6.1. v době stanovené pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí, nebo
 - 6.2. do tří měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu, byl-li tento návrh zamítnut podle § 260 NOZ.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. 20

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, kteří nabyli vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - 1.1. dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství
 - 1.2. 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.
3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, e-mailová adresa, korespondenční adresa, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejíž je vlastníkem.

Čl. 21

Práva člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, a to zejména:
 - 1.1. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části (§ 1175 odst. 1 NOZ)
 - 1.2. při poškození jednotky prováděním prací, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství, prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám (§ 1183 odst. 2 NOZ)
 - 1.3. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami
 - 1.4. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce
 - 1.5. volit a být volen do orgánů společenství
 - 1.6. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti
 - 1.7. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků
 - 1.8. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
 - 1.9. požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky (§ 1178 NOZ)
 - 1.10. vlastník jednotky má právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, vlastník jednotky může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů (§ 1179 NOZ)
 - 1.11. člen společenství je oprávněn dávat podněty kontrolní komisi
 - 1.12. členská práva uplatňuje člen společenství zejména na zasedání shromáždění, jakož i formou rozhodování per rollam

Čl. 22

Povinnosti člena společenství

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, přičemž je povinen zejména:
 - 2.1. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - 2.2. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (fondu oprav a ostatních činností),
 - 2.3. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, energie, pojištění a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - 2.4. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - 2.5. udržívat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, (§ 1175 odst. 2 NOZ)
 - 2.6. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 2.7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo ti, jímž umožnil vstup do jednotky nebo do domu,
 - 2.8. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 2.9. umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu e-mailem výboru vlastníků alespoň 5 dnů předem, (§ 1182 NOZ)
 - 2.10. písemně oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - 2.11. písemně oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy ke změně došlo, (§ 1177 odst. 1 NOZ)
 - 2.12. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu nebo stavebně-technické úpravy jednotky,
 - 2.13. vlastník jednotky je povinen oznámit společenství bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, (§ 1177 odst. 2 NOZ)
 - 2.14. hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou, která přesahuje 3 měsíce ode dne její splatnosti, je povinen zaplatit společenství poplatek z prodlení; výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile z dlužné částky (nezapočítává se poplatek z prodlení), nejméně však 10 Kč za měsíc; penalizace neuhrazených plateb se uskutečňuje od 1. dne následujícího měsíce do data připsání platby na účet společenství; jestliže celková dlužná částka přesáhne šestnásobek měsíční sazby na jednu bytovou nebo nebytovou jednotku, dojde k pojednání ve výboru, který rozhodne, jakým způsobem bude dluh dále řešen
 - 2.15. pravidelný úklid společných prostor v domě

Čl. 23
Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - 1.1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
 - 1.2. úmrtím člena společenství - fyzické osoby; tím nejsou dotčena ustanovení zákona o dědickém právu
 - 1.3. zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví
 - 1.4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství
 - 1.5. dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy
 - 1.6. společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí členů nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.
3. Při vypořádání závazku společenství vůči bývalému vlastníku jednotky se nepřihlíží k zálohám, které uhradil jako zálohy na úhradu příspěvků na náklady spojené se správou společných částí domu (fondu oprav a ostatních činností), popřípadě dalších dohodnutých příspěvků.

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. 24

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Příjmem společenství jsou zejména:
 - 1.1. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (fond oprav a ostatních činností) podle § 1180 občanského zákoníku, výši příspěvku členů shromáždění na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku stanovuje shromáždění
 - 1.2. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku
 - 1.3. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
 - 1.4. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství
 - 1.5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek
 - 1.6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh
 - 1.7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství
2. Příjem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
 - 2.1. nájemné z pronájmu společných částí domu
 - 2.2. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování
 - 2.3. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby
 - 2.4. příjmy z reklamyTyto příjmy jsou příjmy vlastníků jednotek.
3. Příjmy uvedené v odst. 2. tohoto článku budou převedeny do dlouhodobých záloh na správu domu a pozemku (fondu oprav a ostatních činností) nebudou vypláceny vlastníkům.
4. Nedoplatky z vyúčtování služeb nejsou považovány za příjmy společenství.
5. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
6. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a uplatňovat a vymáhat plnění závazků třetích osob vůči společenství.
7. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
8. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho podílu na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
9. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. K tomuto účelu zřizuje společenství „fond oprav a ostatních činností“. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
10. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu.

Čl. 25

Pravidla pro tvorbu rozpočtu

1. Společenství je povinno sestavit pro každý kalendářní rok rozpočet. Za sestavení rozpočtu odpovídá výbor.
2. Rozpočet schvaluje shromáždění.
3. Rozpočet obsahuje na základě zkušeností běžné příjmy, běžné výdaje společenství, včetně výdajů na plánovanou údržbu, opravy a další práce, které nejsou běžnými výdaji. Pokud nebudou výdaje součástí rozpočtu daného roku a přesáhnou stanovenou mez v těchto stanovách, budou uhrazeny po schválení shromážděním nebo prostřednictvím rozhodování per rollam.
4. V průběhu roku bude schválený rozpočet průběžně podle potřeb aktualizován.
5. Schválený či upravený rozpočet daného roku může být překročen pouze za předpokladu, že se jedná o živelnou pohromu nebo havárii.
6. Změny rozpočtu mezi jednotlivými položkami mohou být provedeny do výše 20.000,- Kč za rok.

Čl. 26

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Za tímto účelem zřídilo společenství fond oprav a ostatních činností, který se vede na dlouhodobých zálohách a každoročně se převádí do následujícího roku, zůstatek se nevyplácí.
3. Vlastníci obdrží současně s vyúčtováním služeb, vyúčtování příspěvku na správu domu s uvedením rozpisu jednotlivých příjmů a výdajů daného roku, a to na každou bytovou a nebytovou jednotku zvlášť, s uvedením počátečního stavu daného roku, obrátů a konečného stavu daného roku.
4. Všechny náklady, které budou součástí vyúčtování fondu oprav a ostatních činností budou účtovány přímo proti tomuto fondu.
5. O výši příspěvku na správu domu rozhoduje shromáždění. Výše příspěvku je platná až do okamžiku nově schváleného příspěvku shromážděním.
6. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše nájemného se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinností vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
7. Pokud slouží některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, tento ji dále nesmí pronajímat svým podnájemníkům.
8. Všechny náklady na správu domu a pozemku, tedy úhrady z fondu oprav a ostatních činností se rozvrhnou podle podílu na společných částech. Jedná se zejména o:
 - 3.1. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - 3.2. náklady na úhradu nákladů za inkasní služby,
 - 3.3. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - 3.4. náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné,
 - 3.5. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - 3.6. provoz a čištění komínů,
 - 3.7. srážkové vody,
 - 3.8. opravy a materiál na opravy a údržbu v domě,
 - 3.9. upgrade počítačových programů společenství
 - 3.10. servis a opravy výtahů,
 - 3.11. pracovní dohody,
 - 3.12. haléřové vyrovnání z vyúčtování služeb.

9. V případě, že se některý náklad hrazený z fondu oprav a ostatních činností bude týkat pouze některé jednotky, pak bude rozpočítán pouze k těmto jednotkám nebo jednotce.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkoví jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. Zůstatek ve fondu oprav a ostatních činností bude převeden na nového vlastníka.

Čl. 27

Pravidla na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhodne společenství. (§ 3 odst. 2 zák. 67/2013 Sb.)
3. Poskytovatelem služeb je společenství, příjemcem služeb vlastník jednotky. (§ 1 písm. a), b) zák. 67/2013 Sb.)
4. Vlastník jednotky je povinen platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu společenství zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. (§ 1181 odst. 1 NOZ, § 7 odst. 1 zák. 67/2013 Sb.)
5. Výše zálohy smí být v průběhu roku měněna jen v míře odpovídající změně ceny služby nebo na žádost vlastníka. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna. (§ 4 odst. 4 zák. 67/2013 Sb.)
6. Nedoplatky nebo přeplatky záloh, jsou splatné posledním dnem třetího měsíce následujícího po měsíci obdržení vyúčtování.
7. Službami, pro vyúčtování služeb jsou zejména a nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - 6.1. dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody v jednotce v poměru naměřených hodnot na podružných měřicích tepla dle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhláška č. 372/2001 Sb.)
 - 6.2. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
 - 6.3. provoz výtahu dle počtu osob nahlášených v bytě
 - 6.4. osvětlení společných prostor dle počtu osob nahlášených v bytě
 - 6.5. pojištění domu dle podílu na společných částech domu
 - 6.6. vedení účetnictví dle podílu na společných částech domu
8. Zálohy za daný měsíc jsou splatné do posledního dne v daném měsíci při úhradě bankou či hotově, v případě úhrady inkasem se má za to, že tato povinnost je splněna, i když Česká pošta připiše peníze až počátkem následujícího měsíce.
9. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
10. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
11. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek. (§ 8 odst. 2 zák. 67/2013 Sb.)

Čl. 28
Pravidla pro společný úklid v domě

1. Úklid společných prostor jednotlivých pater si řídí členové společenství mezi sebou, při úklidu se střídají každý týden.
2. Úklid společných vstupních prostor se střídá mezi jednotlivými byty následovně – každý týden jeden byt. V průměru vychází úklid společných vstupních prostor na jeden byt, každého vchodu, třikrát ročně. Rozpis s termíny úklidů budou umístěny na společné nástěnce.
3. Čištění škrabáků před domem a oken společných prostorů bude řešeno pracovní smlouvou s některým členem společenství nebo prostřednictvím dodavatelských služeb.

Čl. 29
Zrušení společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. (§ 1215 odst. 1 NOZ)
2. Rozhodnutím vlastníků lze společenství 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. (§ 1215 odst. 2 NOZ)
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. (§ 1216 NOZ)

Čl. 30
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy mohou být měněny v rozsahu a způsobem stanoveným dle zákona.
2. Není-li těmito stanovami určeno jinak, řídí se právní poměry společenství a právní vztahy vlastníků jednotek ke společenství zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Tyto Stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne 8. 4. 2019.

.....
Ing. Michaela Schönwälderová – předsedkyně

.....
Pavel Musil - místopředseda

