

STANOVY

Společenství vlastníků Chodská 7, 9, Brno

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství vlastníků bylo založeno Prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám pro bytový dům č.p. 2742, stojícím na pozemku p.č. 3760/4, pro bytový dům č.p. 2743, stojícím na pozemku p.č. 3760/5, v okrese Brno – město, obec Brno, k.ú. Královo Pole, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město na listu vlastnictví číslo 10879 (dále jen „Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku“). Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 2742, 2743, pozemku p.č. 3760/4, 3760/5.
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty a nebytovými prostory nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). Jednotka zahrnuje byt či nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.
- (4) Společenství vlastníků vzniklo dne 3.12.2014 zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného KS Brno oddíl S, vložka 10967.
- (5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- (8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Čl. II Název a sídlo

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků Chodská 7, 9, Brno**
- (2) Sídlem je: Chodská 2742/7, 612 00 Brno.
- (3) IČO: 03609111
- (4) Zapsáno v rejstříku společenství vlastníků vedeného KS Brno oddíl S, vložka 10967

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III Obecné vymezení správy domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků 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 sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
- a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c. údržba pozemku,
 - d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
- a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav), stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z rozhodnutí shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
 - e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (2) Dostane-li se vlastník jednotky do prodlení s peněžitým plněním [jako např. se zálohou na příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohou na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání dle čl. V. odst. 1. písm. b) stanov], které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit společenství vlastníků smluvní poplatek z prodlení. Výše smluvního poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 100 Kč (jedno sto korun českých) za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.
- (3) V případě vymáhání dluhu [jako např. nedoplatku na záloze na příspěvky na správu domu a pozemku nebo na záloze na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání dle čl. V. odst. 1. písm. b) stanov] hradí vlastník jednotky jako dlužník i náklady na vymáhání dluhu, popřípadě i škody vzniklé společenství vlastníků z důvodu pozdních úhrad finančních prostředků. Při vymáhání bude postupováno následovně:
- a. 1. upomínka – do 60 dnů po zjištění dluhu,
 - b. 2. upomínka – do 60 dnů po odeslání 1. upomínky, pokud vlastník jednotky jako dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil,
 - c. žaloba na plnění – do 60 dnů po odeslání II. upomínky, pokud dlužník nedoložil, že dlužnou částku uhradil. Shromáždění se může usnést, že vymáhání dluhu bude předáno třetímu subjektu (za tím účelem uzavře např. příkazní smlouvu a vystaví plnou moc k operativnímu vymáhání dluhu) nebo se shromáždění může usnést, že pohledávka společenství vlastníků bude prodána. Pro přijetí rozhodnutí shromáždění platí čl. IV. odst. 8 stanov.
- (4) Na písemnou žádost vlastníka jednotky jako dlužníka může společenství vlastníků od sankcí dle čl. V. odst. 2 a 3 stanov upustit z důvodu finanční tísně dlužníka z důvodu dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání, pokud vlastník jednotky jako dlužník přede dnem své písemné žádosti dlužnou částku uhradí.

- (5) Zúčtovacím obdobím pro rozúčtování nákladů a jednotlivých služeb spojených s užíváním jednotek, během kterého jsou trvale zajišťovány dodávky a služby poskytované k užívání pronajatého prostoru, je kalendářní rok (tj. 1. 1. – 31. 12.). Toto období je předmětem rozúčtování. Fakturační období, během kterého dochází k zúčtování, je fakturace za dodávky a služby.
- (6) Osobě pověřená správou domu (dále jen „smluvní správce“) předá vyúčtování výboru společenství vlastníků, resp. vlastník jednotky bude s vyúčtováním písemně seznámen, nejpozději do 30. 4.
- (7) Vlastník jednotky je oprávněn vytknout vady vyúčtování (tj. je oprávněn k reklamaci):
 - a. do 21 dnů od obdržení vyúčtování, vždy nejpozději do 21. 5.,
 - b. do 30 dnů od obdržení vyřízené reklamace při jejím uznání, vždy nejpozději do 20. 6.
 - c. v případě předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do 7 dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27. 6.
- (8) V případě prokázání chyb ve vyúčtování služeb mimo reklamační období, vznikne náklad, který bude konečným spotřebitelům rozúčtován v následujícím zúčtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování zúčtovací jednotky nepromítá.
- (9) Splatnost vyúčtování nejpozději do 31. 7., v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31. 8.

Čl. VI Oprávnění sjednávat smlouvy

- (1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c. pojištění domu,
 - d. nájmu společných částí domu, a
 - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (2) Součástí žádné z těchto smluv ve smyslu předchozího odstavce 1 nebude rozhodčí smlouva.
- (3) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. VII Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o správci, anebo v souladu s rozhodnutím shromáždění o určení osoby smluvního správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se smluvním správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
 - a. vymezení činností, které bude smluvní správce vykonávat,
 - b. cenu (odměnu) za služby poskytované smluvní správcem,
 - c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d. povinnost smluvního správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl smluvní správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - e. povinnost smluvního správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti smluvního správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f. povinnost smluvního správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g. povinnost smluvního správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
 - h. další náležitosti stanovené shromážděním.

- (3) Změny osoby smluvního správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se smluvním správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Součástí smlouvy se správcem nebude rozhodčí smlouva.
- (5) Uzavřením smlouvy se smluvním správcem ve smyslu odstavců 1 až 4 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. IX. Seznam členů společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a. jméno a příjmení,
 - b. datum narození,
 - c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen „doručovací adresa“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, včetně elektronické adresy má-li vlastník takovou,
 - e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochraně.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. X Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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,
 - g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky, spoluvlastníka společných částí domu a pozemku, a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku (fondu oprav), vždy k 15. dni v měsíci, nejpozději však do 20. dne v měsíci, na číslo účtu společenství vlastníků,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhrady cen služeb a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, vždy k 15. dni v měsíci, nejpozději však do 20. dne v měsíci, na číslo účtu společenství vlastníků,
 - e) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - g) udržovat svůj byt či nebytový prostor, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - i) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
- (4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt či nebytový prostor, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt či nebytový prostor, umožní do bytu či nebytového prostoru přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

- (7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu (nebytového prostoru) nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- (9) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků 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; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.
- (11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
- (12) Vlastník jednotky předem oznámí osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
- (13) Škody, které v domě nebo na domě a pozemku způsobí svým zaviněním vlastník jednotky nebo osoby užívající jednotku a které neodstraní na svůj náklad, je povinen uhradit do 90 dnů od jejich skutečného vyčíslení.
- (14) Za hrubé a závažné porušení povinností člena společenství je považováno chování vlastníka:
 - a) kdy je v prodlení s úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí domu a pozemku, a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční zálohové platby,
 - b) kdy je v prodlení s jakoukoliv platbou, nebo i částí platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby či její části překročí dobu 3 (tři) měsíců,
 - c) popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s platbami nebo částmi plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení, pokud písemně nepožádal společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků společenství hradit ze svých prostředků,
 - d) neoprávněná manipulace s podružnými měřidly vody, tepla, RTN, případně dalších energií, či porušení plomby těchto měřidel,
 - e) opakované porušování pravidel pro užívání společných částí domu.
- (15) Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon těchto práv, a který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek, může soud na návrh osoby odpovědné za správu domu nařídit prodej jednotky.

Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

S podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka, kterého se návrh týká.

Čl. XI Spoluvlastnictví jednotky

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni

požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

- (3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých rozhodnutích. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
- (2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII

Společná ustanovení

- (1) **Orgány společenství vlastníků** jsou:
- a) **shromáždění**,
 - b) **výbor**, který má 3 (tři) členy,
 - c) orgány zasedání shromáždění volené na začátku jednání – např. ověřovatel účasti podílu hlasů přítomných vlastníků, předseda zasedání, zapisovatel, skrutátor hlasování.
- (2) Voleným orgánem dle odstavce 1 písm. c. a d. může být pouze člen společenství. Voleným orgánem dle odstavce 1 písm. b. (tj. členem výboru) může být i nečlen společenství. Člen voleného orgánu může být zvolen opětovně.
- (3) Zanikne-li funkce člena výboru v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství vlastníků, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.
- (4) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 3 funkci za celý volený orgán, včetně písemností společenství vlastníků, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Shromáždění může stanovit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

Čl. XIV

Shromáždění

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

- (2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně dvacet jedna dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- (5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (6) Do působnosti shromáždění patří:
 - a. změna stanov,
 - b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e. schválení druhu služeb na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f. rozhodování:
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
 - g. udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (7) Shromáždění společenství schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou dostatečně finančně kryty zůstatkem prostředků.
- (8) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
- (9) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo

- zasedání zahájí, ověří, zda je zasedání shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého rozhodnutí zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí rozhodnutí. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
- (10) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
- kdo zasedání svolal
 - jak, kdy se konalo,
 - kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
 - plné znění přijatých rozhodnutí,
 - uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého rozhodnutí
 - kdy byl zápis vyhotoven.
- Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru nebo u jiného pověřeného člena výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.
- (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 do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (12) 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.

Čl. XIV.a) Náhradní shromáždění

- Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé rozhodovat se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, svolat do jednoho měsíce ode dne, na který bylo řádné zasedání svoláno, svolat náhradní shromáždění.
- Náhradní shromáždění je způsobilé rozhodovat o všech záležitostech za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- Náhradní shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- Kdo svolal náhradní shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání náhradního shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- Pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 7 (sedm) dní přede dnem konání náhradního shromáždění.
- V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání. Program jednání náhradního shromáždění je shodný s původním řádně svolaným shromážděním. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady k pozvánce vždy připojeny.
- K přijetí rozhodnutí postačuje souhlas nadpoloviční většiny přítomných hlasů.
- Ke zvolení členů statutárního orgánu a revizního orgánu je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů.
- Pro zápis z jednání náhradního shromáždění se použijí ustanovení Čl. XIV., odst.10.

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (tzv. hlasování per rollam)

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náležejí do působnosti shromáždění, mimo zasedání. Stejně může osoba oprávněná svolat shromáždění navrhnout hlasování per rollam, pokud řádně svolané shromáždění nebo náhradní shromáždění nebylo způsobilé rozhodovat. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství vlastníků, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství vlastníků také pomocí písemného hlasování per rollam.
- (2) Písemný návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí dvacet dní.
- (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. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí shromáždění, kterého se vyjádření týká.
- (4) Shromáždění může přijmout rozhodnutí mimo zasedání i prostřednictvím prostředků sdělovací techniky (zejména prostřednictvím elektronické pošty).
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se pro účinnost hlasování per rollam souhlas všech vlastníků jednotek.
- (6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo rozhodnutí přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého rozhodnutí. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo rozhodnutí navrhl.

Čl. XVI

Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Funkční období členů výboru činí sedm let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (3) Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (5) 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.
- (6) 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 10 stanov. Je-li

- rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zaslány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.
- (8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
- (9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
- (10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
- 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 rozhodnutí shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - rozhoduje o pojištění domu,
 - rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu rozhodnutím o schválení druhu služeb,
 - odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle rozhodnutí shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
- v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s rozhodnutími shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 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,
 - za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
 - v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
- (12) V působnosti výboru je dále rozhodování:
- o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000 Kč;
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3.000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- (13) V případě řešení havarijních stavů, není-li na zůstatku fondu oprav dostatek finančních prostředků, je výbor oprávněn učinit takové kroky k zajištění finančních prostředků, aby byl havarijní stav odstraněn a bylo umožněno řádné a bezpečné užívání všech jednotek.
- (14) Členství ve výboru končí:
- uplynutím funkčního období,

- b. odvoláním z funkce,
 - c. odstoupením z funkce,
 - d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
 - e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- (15) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- (16) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
- (17) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ

Čl. XVII

Změna prohlášení

- (1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejich práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.
- (2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:
- a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
 - b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
 - c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

- (1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

Čl. XIX

Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

Domovní řád byl přijat rozhodnutím shromáždění vlastníků.

ČÁST SEDMÁ

PRÁVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- (1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXII stanov,
 - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXII stanov,
 - c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXIII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.
 - d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, a
 - f. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- (2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
 - a. nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b. 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, a
 - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.Tyto příjmy jsou příjmy všech členů společenství vlastníků a jsou převedeny do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí domu a pozemku.
- (3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na dlouhodobou zálohu na úhradu nákladů na správu, údržbu a opravy domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku
- (5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XXI

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

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- (2) Na každou jednotku se stejně rozvrhnou příspěvky na dlouhodobou zálohu – Fond společenství
 - a. náklady na odměňování členů výboru,
 - b. náklady na vedení účetnictví,
 - c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
 - d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

- (3) Příspěvek na dlouhodobou zálohu – Fond oprav na úhradu nákladů údržby a oprav domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
Výši zálohových příspěvků stanoví vlastníci jednotek na shromáždění na následující období tak, aby byly finančně zajištěny předpokládané náklady dle dlouhodobého plánu oprav spojené s údržbou, opravami a revizemi společných částí domu a jejich zařízení, včetně pozemku, případně na úhradu úvěrů pro zajištění těchto činností:
- Údržba - údržbou se rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení a předchází poruchám a odstraňují se drobnější závady,
 - Oprava - opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií.
 - Rekonstrukce - rekonstrukcí se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů.
 - Modernizace - modernizací se rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XXII

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

- 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.
- Službami jsou 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, pojištění budov.
- O druhu poskytovaných služeb, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- Nerohodne-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.
- Nerohodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.
- V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

ČÁST OSMÁ

Čl. XXIII Společná ustanovení

- (1) Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
- (2) Pro komunikaci mezi vlastníkem a společenstvím vlastníků, případně se smluvním správcem, a na jednání shromáždění vlastníků, se užívá výhradně jazyk český.
- (3) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů společenství vlastníků jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění.
- (4) Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně.
Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí pracovní den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přítom svým jednáním doručení zmařil; zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl.
Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou naposledy písemně sdělil, vždy na území ČR.
- (5) Společenství je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů, doručit elektronickou poštou, byla-li vlastníkem adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena, který neoznámil e-mailovou adresu, v takovém případě je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na informační desce v přízemí budovy bytového domu.

Čl. XXIV ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Činnost společenství se řídí českým právním řádem.
- (2) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona, a dle ostatních obecně platných právních předpisů v ČR.
- (3) V případě nájmu bytové či nebytové jednotky vlastníkem třetí osobě nejsou nikterak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající mu ze stanov společenství a obecně závazných předpisů.
- (4) Stanovy ze dne 14.8.2014 byly upraveny v souladu s legislativou platnou od 1.7.2021 a schváleny na shromáždění vlastníků konaného dne 30.5.2024 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.