

STANOVY

společenství vlastníků bytových jednotek

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM KŘIVOKLÁTSKÁ 254 - 258

se sídlem Praha 9, Křivoklátská 254

ve znění schváleném shromážděním konanými dne 18. 6. 2015
(úplné znění)

ČÁST A ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. I

Úvodní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla dne 16. 9. 2002 na základě zákona č. 72/1994 Sb.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), (dále jen „člen společenství“).
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v NOZ a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků pro dům Křivoklátská 254-258.
- 2) Sídlo společenství: Křivoklátská 254, Praha 9, PSČ 199 00.
- 3) Společenství je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u MS v Praze, v oddílu S, vložka 5892 a má přiděleno identifikační číslo 27257029.
- 4) Předmět činnosti společenství: správa domu.
- 5) Společenství vzniklo na dobu neurčitou.

Čl. III

Správa domu

- 1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a. provozu, údržby, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání domu, společných částí domu a pozemku,
 - b. údržby pozemku a údržby přístupových cest na pozemku ve vlastnictví členů společenství,
 - c. protipožárního zabezpečení domu a hromosvodů,
 - d. revizí a oprav společných částí technických sítí, společných rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů ve společných prostorách, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a společných elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu,
 - e. prohlídek a čištění komínů,

- f. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - g. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - h. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
- a. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b. pojištění domu a pozemku,
 - c. nájmu společných částí domu,
 - d. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 4) Při plnění úkolů podle NOZ a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou, údržbou a opravami domu a pozemku:
- a. vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“),
 - b. vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d. zřízení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky,
 - e. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f. vedení seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a. vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b. 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,
 - c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

- 7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu NOZ společenství dále zajišťuje zejména
- a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b. řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

ČÁST B

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. V. Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a. dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b. dnem nabytí vlastnictví jednotky v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví jednotky po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Toto platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 4) Seznam členů společenství platný v době přijetí těchto stanov tvoří přílohu těchto stanov. 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 též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. VI. Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
 - a. převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce,
 - b. úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c. zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

- d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e. dalším způsobem, pokud to stanoví NOZ.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Čl. VII

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Vlastník jednotky má práva člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních NOZ a těchto stanov a má zejména právo
- a. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených NOZ a těmito stanovami,
 - b. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c. volit a být volen do orgánů společenství,
 - d. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f. nahlížet do písemných a účetních podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou, údržbou a opravami domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a společných prostor v domě a má právo na pořizování kopií těchto podkladů
 - g. člen společenství má právo nechat se na jednání shromáždění vlastníků jednotek zastoupit na základě plné moci. Tato plná moc musí být vlastnoručně podepsaná a nemusí být úředně ověřená. Plná moc musí obsahovat celé jméno a datum narození zmocnitele a zmocněnce a oprávnění zmocněnce k účasti a hlasování,
 - h. žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě.
- 2) Vlastník jednotky má povinnosti člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních NOZ a těchto stanovách, zejména má povinnost
- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s NOZ a těmito stanovami,
 - b. hradit stanovené příspěvky na správu, údržbu a opravy domu a pozemku ve stanovených termínech,
 - c. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a dodávky médií a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve stanovených termínech,
 - d. v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje pět (5) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 ‰ z dlužné částky denně, nejméně však Kč 10,- (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení, bude-li k tomu orgány společenství vyzván,

- e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu pravidly obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, byl-li s nimi prokazatelně seznámen
- f. řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- g. 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 neporušoval obecně platné předpisy, např. stavební zákon,
- h. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- i. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
- j. umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, tepla, vody a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství,
- k. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím,
- l. umožnit po předchozím vyzvání přístup zástupcům společenství nebo jím přibráným třetím osobám do jednotky pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda alespoň 3 dny předem,
- m. písemně oznámit nejpozději do jednoho (1) měsíce výboru a správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu počet osob v jednotce, mj. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v jednom kalendářním roce, adresu elektronické pošty (pokud ji vlastník má) pro komunikaci s orgány společenství a správcem,
- n. oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, změny pro komunikaci, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- o. předat výboru nebo předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci, stavební povolení či ohlášení v případě, že provádí stavební úpravy v jednotce nebo v jejím příslušenství,

- p. oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva (2) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - q. dodržovat schválený domovní řád, pokud bude vydán,
 - r. při pronájmu či prodeji jednotky seznámit nájemce či kupující s těmito stanovami, domovním řádem, pokud byl vydán a s členy výboru.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene j), k) a l) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
 - 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství uplatňuje svá práva vůči orgánům společenství v písemné formě - dopisem nebo e-mailem.
 - 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů nemá člen společenství právo požadovat vydání originálních dokumentů do jeho dispozice.

ČÁST C ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění
 - b. výbor společenství (dále jen „výbor“), příp. shromáždění může v případě nemožnosti zvolení výboru, zvolit předsedu společenství vlastníků (dále jen „předseda“),
 - c. kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o jejich zřízení shromáždění.
- 2) Orgány uvedené v odstavci (1) písm. b) a c) jsou volené orgány společenství.
- 3) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je pouze člen společenství, který je plně svéprávný a je bezúhonný i ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, zánikem členství ve společenství nebo úmrtím.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 7) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel/manželka je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 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 třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda voleného orgánu musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím šedesáti (60) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení shromáždění.
- 10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství.

- 11) Orgány společenství hlasují veřejně. 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.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

Čl. IX Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Do působnosti shromáždění patří:
- a. Schválení nebo změna stanov,
 - b. změna prohlášení vlastníka nemovitosti,
 - c. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d. schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizace a rekonstrukcí společných částí,
 - e. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g. rozhodování o:
 1. změně účelu užívání domu nebo bytu,
 2. změně podlahové plochy bytu,
 3. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 4. změně podílu na společných částech,
 5. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 6. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku Kč 200.000,- (slovy: dvě stě tisíc korun českých), nebo částka stejné hodnoty v jiné měně,
 7. pravidlech pro užívání společných částí domu,
 8. způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství.
 - h. udělování předchozího souhlasu k:
 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku Kč 20.000,- (slovy: dvacet tisíc korun českých), nebo částka stejné hodnoty v jiné měně. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech budovy (§ 13odst. 2 zákona č. 366/2013 Sb.),
 3. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - j. vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo předsedy.
- 3) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 4) Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- a. Pozvánka má formu elektronickou nebo písemnou; musí být doručena a současně vyvěšena v každém vchodu do domu nejméně patnáct (15) dní přede dnem konání shromáždění. Pozvánka bude rovněž umístěna na webových stránkách společenství (adresa www.krivoklatska.info)
 - b. Pozvánka na požádání může být zaslána také poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí nebo na jinou adresu, kterou člen prokazatelně sdělí výboru (doručovací adresa).
 - c. V pozvánce se uvede den, hodina, místo konání a program jednání shromáždění.
 - d. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
 - e. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Jednání shromáždění řídí předseda výboru, místopředseda výboru, nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem jiným než statutárním orgánem, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 6) Shromáždění je způsobilé usnášet se, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli plnoletou fyzickou osobou způsobilou k právním úkonům. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.

- 8) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 10) Každý vlastník jednotky může navrhnout soudu, aby rozhodl o
- a. záležitosti; je-li pro to důležitý důvod, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se,
 - b. důležité záležitosti; přehlasovaný člen společenství může požádat soud, aby o ní rozhodl. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 11) Souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků jednotek se vyžaduje k přijetí usnesení
- a. změně účelu užívání stavby,
 - b. změně stavby,
 - c. modernizaci, rekonstrukci a opravě společných částí domu většího rozsahu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných prostorech domu,
 - d. změně obsahu prohlášení vlastníka jednotek,
 - e. schvalování změn stanov,
 - f. mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, mění-li se poměr výše příspěvků na správu, údržbu a opravy domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků.
- 12) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 13) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy.

Čl. X

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o těchto záležitostech mimo zasedání.
- 2) V jiných případech je o použití způsobu rozhodnutí mimo zasedání shromáždění společenství oprávněn rozhodnout statutární orgán (např. v případě potřeby rozhodnutí o věci v čase mezi pravidelnými ročními shromážděními).
- 3) Návrh rozhodnutí rozesílá statutární orgán na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství, příp., pokud budou jednotliví vlastníci prokazatelně

souhlasit, elektronickou poštou nebo prostřednictvím webových stránek společenství. 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. Lhůta může činit až patnáct (15) dní.

- 4) 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 nebo odeslané elektronickou poštou.
- 5) Statutární orgán oznámí prokazatelně vlastníkům jednotek 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.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek.
- 7) Rozhodnutí o velikosti podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku nemůže být přijato hlasováním mimo shromáždění.

Čl.XI

Výbor

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle NOZ a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Funkční období výboru činí pět (5) let.
- 4) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 7) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními NOZ.

10) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy, údržby a oprav domu a pozemku a dalších činností společenství podle NOZ a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, a to do výše uvedené v čl. IX, 2) g 6),
- c. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, 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,
- e. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f. zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhrady za služby,
- h. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

11) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a. v souladu s NOZ, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d. plní povinnosti podle NOZ ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

12) Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období
- b. odvoláním z funkce
- c. odstoupením z funkce
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy

Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníkům, zaniká jeho funkce uplynutím dvou (2) měsíců od dojití prohlášení.

Čl. XII

Předseda společenství vlastníků

- 1) Předseda plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství pro případ, že nebyl zvolen výbor společenství.
- 2) Předseda činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství pro případ, že nebyl zvolen výbor společenství.
- 3) Předsedu volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- 4) Předseda vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle NOZ a těchto stanov výboru.
- 5) Předseda odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. XIII

Kontrolní komise, revizor

- 1) Kontrolní komise nebo revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise nebo revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a. kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s NOZ a s těmito stanovami,
 - b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c. podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d. může podat výboru nebo předsedovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e. účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
 - f. Na zánik členství v kontrolní komisi a na zánik funkce revizora se vztahuje čl. XI/12 v celém rozsahu.

Čl. XIV

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

ČÁST D
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ
A HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl.XV

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 4) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 5) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství.
- 7) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do Kč 50.000,- (slovy: padesát tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.

Čl.XVI

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

- 2) Smlouva se správcem obsahuje
 - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b. určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f. další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změna osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem se schvaluje na shromáždění nebo hlasováním mezi shromážděními.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z NOZ a z těchto stanov.

Čl. XVII

Hospodaření společenství a nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v NOZ a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo předseda může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či předseda odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- 5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVIII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství a to nejpozději do patnáctého (15.) dne příslušného měsíce, nerozhodne-li shromáždění jinak. Při opakovaném neplnění této povinnosti ze strany člena společenství je společenství oprávněno uplatňovat úrok z prodlení.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, do pěti (5) kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi (7) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST E

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do 30.6. kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Shromáždění vlastníků jednotek také schvaluje výsledky plnění rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:

A. Rozpočet dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení společných částí domu

- zůstatek k 31. prosinci předchozího roku,
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
- předpokládaný zůstatek k 31.12. aktuálního roku.

B. Rozpočet provozní

Mezi náklady mohou být zařazeny např.

- údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí domu a pozemku
- pojištění domu a pozemku,
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
- náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
- 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,
- náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
- náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek.

Mezi výnosy mohou být zařazeny např.

- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ,
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

ČÁST E
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XX
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy nabývají účinnosti dne 1.7.2015.
2. Původní stanovy se zrušují ke dni 30.6.2015.
3. Tyto Stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne 18. 6. 2015.