

Stanovy Společenství vlastníků jednotek pro dům Zábělská 1152, 1153 a 1154

platné od 1. října 2007
(se změnami od 31. května 2010 a
20. března 2012, s úpravou podle
zák. č. 89/2012 Sb., se změnami od
20. 3. 2018, se změnami od 30. 6.
2020 a se změnami od 21. 11.
2023)

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která je založena a vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, především zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „zákon“).

(2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, za podmínek uvedených v zákoně, kteří jsou zapsáni v katastru nemovitostí (dále jen „člen společenství“).

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech, které jsou obsahem předmětu činnosti společenství podle těchto stanov, vždy však v mezích stanovených zákonem.

(4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(5) Členové společenství mají možnost uplatňovat svoje práva a povinnosti podílet se na provádění správy domu, kontrolovat činnost orgánů společenství především na shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“).

(6) Jednacím jazykem společenství je český jazyk. Člen společenství je oprávněn přizvat si k jednání na své náklady tlumočnicka. V nezbytných případech má společenství právo příslušného člena společenství k tomu vyzvat.

Čl. 2

Název a sídlo společenství

(1) Společenství pro dům Zábělská č.p. 1152 č.o. 7, č.p. 1153 č.o. 9, č.p. 1154 č.o. 11, na pozemku č. 2003/35 o výměře 206 m², č. 2003/34 o výměře 206 m², č. 2003/33 o výměře 210 m² zapsaný u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, v katastru nemovitostí pro obec Plzeň-město, k.ú. Doubravka na listu vlastnictví č. 8710 (dále jen „dům“) přijalo název: **Společenství vlastníků jednotek pro dům Zábělská 1152, 1153 a 1154.**

(2) Sídlo společenství je na adrese: Zábělská 11, 312 00 Plzeň - Doubravka.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 3

Předmět činnosti společenství

Předmětem činnosti společenství je provádění správy domu a pozemku a další činnosti spojené se správou domu a pozemku a zajišťování plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, společných zařízení a příslušenství domu v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách (dále jen „správa domu a pozemku“).

Čl. 4

Správa domu a pozemku

(1) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a užívání pozemků s domem souvisejících,
- b) údržby a oprav (včetně rekonstrukce a modernizace) společných částí domu a pozemků s domem souvisejících,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) administrativních a operativně technických činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství (pokud tak rozhodne shromáždění),
- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.

(2) Pro naplnění činnosti spojené se správou domu a pozemku, společenství zejména:

- a) vybírá předem určené finanční prostředky od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvek“), popřípadě další příspěvky schválené shromážděním v rámci předmětu činnosti společenství a vede evidenci těchto plateb,
- b) vede evidenci nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- c) zřizuje účty u banky a zajišťuje a odpovídá za řádné hospodaření se svým majetkem včetně příspěvků poskytovaných členy společenství,
- d) vede účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- e) vede seznam členů společenství,
- f) včas vymáhá plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- g) plní další povinnosti spojené s předmětem činnosti společenství podle zákona, těchto stanov a zvláštních právních předpisů.

(3) V rámci předmětu činnosti je společenství oprávněno sjednávat smlouvy, především o zajištění dodávek plnění spojených s užíváním společných částí domu a jednotek podle odstavce 4 tohoto článku, dále o pojištění majetku domu a odpovědnosti za škodu, o nájmu společných částí domu, o nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství (pokud tak rozhodne shromáždění), případně další smlouvy. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností.

(4) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky

tepla a teplé vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, případně další služby, nejde-li o služby spojené s užíváním jednotek, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele sami. V rámci této činnosti společenství zejména:

- a) vybírá úhrady za služby zajišťované společenstvím,
- b) stanoví způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li způsob rozúčtování cen služeb stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vede potřebné evidence spojené se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(5) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(6) Společenství se může rozhodnout, že k provádění některých činností např. vedení účetnictví, audit, daňová přiznání, vymáhání finančních prostředků, speciální poradenství apod., uzavře smlouvy s jiným právním subjektem.

Čl. 5

Změny stavby, změny v užívání stavby

Společenství je oprávněno zajišťovat na základě usnesení shromáždění, popřípadě se souhlasem všech členů společenství podle pravidel stanovených v zákoně a v těchto stanovách změny stavby (nástavby, přístavby, stavební úpravy spočívající např. v rekonstrukci či modernizaci) a změny v užívání stavby. Co se rozumí změnou stavby nebo změnou v užívání stavby určuje stavební zákon a prováděcí předpisy, podle nichž je povinno společenství postupovat. V případě, kdy je podle zákona a těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství, opatřuje jej statutární orgán společenství a musí být v písemné podobě.

Nedosáhne-li se potřebné většiny z důvodu nesouhlasu některého člena společenství, je oprávněn kterýkoliv člen společenství podat návrh soudu, aby o této věci rozhodl. Jde-li o důležitou věc, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. V obou případech je nutno právo uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.

ČÁST TŘETÍ

ZVLÁŠTNÍ SMLUVNÍ VZTAHY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 6

Zvláštní smluvní vztahy pro zajišťování správy domu

(1) Společenství má právo se rozhodnout, že správu domu bude provádět samo, nebo může pro tuto činnost schválit dle svého výběru správce domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen „správce“). Správce může správu domu a další činnosti, popřípadě některé z těchto činností provádět jen na základě řádně uzavřené smlouvy se společenstvím.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat předmět smlouvy, povinnosti a odpovědnost správce a společenství, oprávnění správce, pojištění správce, dobu trvání smlouvy, výpovědní podmínky, cenu za provádění správy domu, závazné povinnosti zpracovatele osobních údajů členů společenství, sankce pro obě smluvní strany při neplnění povinností obsažených ve smlouvě a další náležitosti vyplývající ze zákona a z příslušných právních předpisů upravujících tyto smluvní vztahy.

(3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, má právo se rozhodnout, že se správcem dojedná smluvně samostatné vedení účetnictví a zpracování mzdové agendy za účelem konkretizovat za jaké činnosti odpovídá správce a za jaké statutární orgán společenství. Ve smlouvě musí být definovány minimálně tyto zásady:

- a) způsob předávání, ověřování podkladů pro vznik účetních případů, vyúčtování nákladů na drobná vydání,
- b) zaúčtování pokladních dokladů, vydaných a přijatých faktur, výpisů z běžných účtů, ostatních účetních dokladů,
- c) určení adresy pro doručování faktur, výpisů z běžných účtů a další korespondence týkající se účetnictví,
- d) zpracování evidence hmotného a nehmotného majetku, pořízeného společenstvím k účelům správy domu, způsob provádění inventarizace,
- e) vymezení dispozičních práv s finančními prostředky společenství, včetně případných hmotných odpovědností,
- f) způsob placení úhrad správci za jeho služby,
- g) periodicita předávání výstupů a informací z účetnictví,
- h) kontrola účetnictví ze strany statutárního orgánu společenství,
- i) zpracování mzdové agendy, které musí zahrnovat veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy s tím souvisejícími,
- j) způsob předávání podkladů pro daňové povinnosti společenství,
- k) způsob předávání rozhodnutí statutárního orgánu společenství, která ovlivňují vedení účetnictví,
- l) dohoda o termínu a rozsahu zpracování řádné účetní závěrky v návaznosti na účetní předpisy a rozpočtu společenství na daný rok,
- m) spolupráci s auditory a poskytování součinnosti při kontrolách prováděných finančním či pracovním úřadem, správou sociálního zabezpečení a zdravotními pojišťovnami,
- n) povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ke smlouvě lze přiložit vnitřní předpis správce pro vedení účetnictví (směrnice), kde jsou tyto zásady zakotveny, pokud v okamžiku uzavření smluvního vztahu existuje.

(4) O obsahu smlouvy se správcem, změnách v osobě správce nebo o dodatcích ke smlouvě se správcem musí rozhodnout shromáždění před podpisem smlouvy. Po schválení podepisuje smlouvu statutární orgán společenství.

(6) Uzavřením smlouvy se správcem nebo jinými subjekty nesmí být dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. 7

Vznik členství ve společenství

(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 k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou jedině podíloví spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud je vlastníkem jednotky jen jeden z manželů, není druhý manžel členem společenství a nevzniklo společné členství manželů ve společenství. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

(3) Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na shromáždění hlasovat jako

jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) 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. Stejně tak musí být v seznamu členů uvedena adresa skutečného místa pobytu vlastníka jednotky, na které je možno vlastníka kontaktovat (včetně případného telefonního čísla či e-mailové adresy); pokud není možno takovou adresu uvést, je vlastník jednotky povinen zmocnit za sebe zástupce, který jej bude při plnění jeho povinností vůči společenství zastupovat.

(5) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků 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. 8

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- 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 zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

ČÁST PÁTÁ

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

Čl. 9

Práva člena společenství

Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- 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, včetně oznámení o porušování zákona či stanov členy společenství či jinými osobami. Orgány společenství jsou povinny se těmito návrhy a podněty zabývat, přezkoumat je a v odůvodněných případech přijmout potřebná opatření, se kterými seznámí členy společenství na shromáždění či jiným vhodným způsobem. Za tím účelem je člen společenství oprávněn mít možnost obracet se alespoň telefonicky v naléhavých případech na členy orgánů společenství a má právo, aby jeho oznámení, pokud je naléhavé, bylo řešeno,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do všech podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se

na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb týkajících se společných částí domu nebo spojených s užíváním jednotky,

g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,

h) nechat se zastupovat na jednání shromáždění osobou vybavenou plnou mocí podepsanou zastupovaným vlastníkem.

Čl. 10

Povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení či rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,

d) řídit se při užívání společných částí domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společenství k tomu příslušných podle stanov (shromáždění i statutárního orgánu), zejména je povinen dodržovat zásady pohybu osob v domě, pokud je stanoví shromáždění svým usnesením,

e) bez výjimek zachovávat pravidla spoluzití v domě (např. striktně dodržovat domovní řád, zákony o komunálním odpadu, hygienické předpisy včetně protihlukových limitů, požární směrnice, předpisy a pokyny týkající se požární ochrany domu, únikových cest při případném požáru, pokyny týkající se rozvodů plynu a elektřiny, zákazu chovu zvířat, která by obtěžovala nebo mohla ohrozit životy lidí v domě apod.); při porušení uvedených předpisů uhradit škodu nebo náklady vzniklé společenství či jeho členovi (jeho členům) v důsledku porušení předpisů ve výši stanovené shromážděním a všechny náklady na případné jejich vymáhání; tyto nároky lze uplatnit opakovaně, pokračuje-li porušování uvedených předpisů,

f) vyzvat kteréhokoli člena společenství, aby předpisy dodržoval; v případě neuposlechnutí výzvy upozornit na zjištěné závady vzniklé na společných částech domu statutární orgán společenství,

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 členů společenství a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jednotky a společných částí domu jen se souhlasem potřebné většiny či všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství v domě, v souladu se zákonem; jde-li o úpravy jednotky, na které je třeba, vedle získání souhlasu v rámci společenství také stavební povolení, před vydáním povolení práce nezahajovat a vždy v přízemí daného vchodu toto povolení vyvěsit společně s uvedením od kdy do kdy budou práce probíhat; tato oznamovací povinnost se obdobně vztahuje i na případy, kdy k úpravám jednotky není třeba stavební povolení a postačuje ohlášení, a dále na případy, kdy hluk, prach či další podobné jevy provázející probíhající práce v jednotce ostatní členy společenství obtěžuje (např. při pokládání nových rozvodů el. energie, při odstraňování částí panelů či jejich broušení a řezání, při vrtání děr do panelů apod.); člen společenství je povinen na svoje náklady zajistit, aby uvedené či podobné obtěžování ostatních členů společenství bylo vždy minimalizováno a dále je povinen na svoje náklady zajistit odstranění závad, poškození nebo znečištění společných částí domu, které způsobil dodavatel v souvislosti s prováděním stavebních úprav,

h) v případě provádění změny stavby nebo stavebních úprav na základě předchozího souhlasu potřebné většiny ostatních členů společenství či všech členů společenství podle zákona a těchto stanov, poskytnout statutárnímu orgánu společenství včas projektovou dokumentaci a další dokumentaci předkládanou v rámci stavebního řízení, a to i v případech, kdy postačuje ohlášení stavebnímu úřadu; také v ostatních případech úprav jednotky předat statutárnímu orgánu společenství před zahájením jejich provádění k nahlédnutí potřebné podklady tak, aby mohlo být posouzeno, zda tyto práce nenaruší vzhled domu, společné části a zařízení domu či jinak neohroží výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek – členů společenství ve smyslu zákona, a zda se zachovává možnost kontrolovat provoz, provádět údržbu, výměnu a opravy zařízení a rozvodů ve společných

částech; pokud tak neučiní ani na vyzvání statutárnímu orgánu společenství, může statutární orgán společenství podat podnět stavebnímu úřadu k provedení kontroly, popřípadě příslušný návrh soudu, pokud by vzniklo nebezpečí ohrožování výkonu vlastnického práva vlastníků jednotek – členů společenství,

i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech, zařízení a příslušenství domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně návštěva; v takovém případě je povinen bez odkladu dohodnout s poškozenými způsob odstranění následků a úhrady škod, které z tohoto důvodu postiženým vzniknou; stejná povinnost platí, jde-li o poškození způsobená na společných částech, zařízení a příslušenství domu, kde mu škodu vyúčtuje statutární orgán společenství včetně nákladů na upomínky a platby za prodlení,

j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé vody a studené vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

k) po předchozím ústním vyzvání umožnit přístup do jednotky zaměstnancům společenství (údržbářům) nebo zástupcům firem, které jsou oprávněny provádět v jednotce revize, prohlídky či kontroly stanovené příslušnými právními předpisy (např. společných rozvodů plynu, elektřiny, vzduchotechniky, STA, měřicí techniky apod.), pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán společenství alespoň 5 dní předem, pokud však přesto nebude bez objektivních důvodů vstup řádně umožněn, odpovídá člen společenství plně za škodu, která tím společenství vznikne (škoda mu bude vyúčtována a v případě neuhrazení po něm vymáhána včetně všech souvisejících nákladů). Jde-li o havarijní stav a nutnost okamžitého zjištění závady (např. při vytopení vodou, úniku plynu apod.) nesmí žádný člen společenství, ani jiný uživatel jednotky odmítnout výše uvedeným osobám, a to v doprovodu některého člena statutárního orgánu, vstup do jednotky k provedení potřebné prohlídky i bez předchozího upozornění,

l) oznámit statutárnímu orgánu společenství písemně doporučeným dopisem prostřednictvím pošty nebo osobním doručením bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30-ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho vlastnictví do katastru nemovitostí, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu; pokud tak neučiní, je statutární orgán společenství oprávněn naučtovat mu příslušné platby za prodlení s nezaplacenými příspěvky na správu domu a na služby, spolu s náklady na upomínky či s dalšími vzniklými náklady,

m) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů služeb spojených s bydlením, zejména počet a změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, kteří jeho jednotku užívají, počet osob, jež v jednotce bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce, svoji adresu a jméno, adresu a stejné údaje o osobách domácnosti osoby, které člen společenství přenechal jednotku do užívání, a to nejpozději do 30 dnů; konkrétní údaje, způsob a dobu jejich oznámení stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a statutární orgán společenství je oprávněn si údaje pro tyto účely písemně vyžádat,

n) neprodleně upozorňovat statutární orgán společenství nebo zaměstnance společenství (údržbáře, úklid) na závady vzniklé ve společných částech domu, podle svých schopností a možností působit proti vandalismu v domě a činit kroky k předcházení vandalismu,

o) v rozsahu potřebném pro účely sestavování výhledového plánu zachovné péče o společné části domu na vyžádání statutárnímu orgánu společenství pravdivě a úplně vyplnit a do daného termínu předat dotazník obsahující podklady týkající se stavu společných částí domu určených k výlučnému užívání vlastníkem konkrétní jednotky (zejména např. lodžie a jejího případného zasklení či zamřížování, oken a balkónových dveří), či jiných společných částí domu určených k výlučnému užívání vlastníkem konkrétní jednotky, anebo zařízení považovaného za společné části domu podle zákona a prohlášení vlastníka budovy (např. příslušné části rozvodů vody, energií apod.),

p) plnit další povinnosti, které vycházejí ze zákona a stanov a byly upřesněny rozhodnutím shromáždění, zejména ty povinnosti, které budou vyplývat z domovního řádu, přijatého shromážděním.

(2) Neplnění povinností vyplývajících pro člena společenství ze zákona a z těchto stanov, projedná statutární orgán společenství s dotčeným členem společenství. Nedojde-li k nápravě, upozorní statutární orgán společenství člena společenství na možnost podání žaloby, nedojde-li ani pak k nápravě, statutární orgán společenství žalobu podá.

Čl. 11

Všeobecné povinnosti člena společenství při předcházení požárům

(1) Každý člen společenství je povinen počínat si v jednotce nebo ve společných částech domu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo výbuchu plynu. Mezi další povinnosti patří udržovat volné únikové cesty (chodby před jednotkami a před výtahy, schodiště včetně podesty, obojí východy z domu či další únikové cesty) a neskladovat různé věci a předměty, které by znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie (na chodbách před jednotkou), plynu a vody nebo ztížily záchrannářské práce.

(2) Ve společných prostorách celého domu je zakázáno používat otevřený oheň, skladovat a používat hořlavé nebo požárně nebezpečné a výbušné látky nebo látky, které by mohly způsobit újmu na zdraví či životě ostatních obyvatelů domu.

(3) Povinnosti člena společenství jsou dány zákonem o požární ochraně a jejich porušení může být kvalifikováno jako přestupek. Na neplnění a porušování povinností upozorní statutární orgán společenství dotčené přestupce - členy společenství a stanoví jim termín pro odstranění nedostatků. Nedojde-li k nápravě, statutární orgán společenství nahlásí přestupce příslušnému požárnímu orgánu k dalšímu řešení.

(4) Každý člen společenství je povinen seznámit se s veřejně přístupnou informací umístěnou v domě o tom, kde jsou umístěny hydranty a přenosné hasicí přístroje, hlavní uzávěry plynu a vody v jednotce, jističe el. energie pro jednotku a každý vchod v domě a dále o telefonních číslech na hasiče, plynaře, záchrannou zdravotní službu a policii.

ČÁST ŠESTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 12

Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor").

(2) Výbor společenství je voleným orgánem společenství.

Čl. 13

Podmínky členství ve volených orgánech společenství

(1) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být člen společenství nebo jiná osoba, která je svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let a je plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu nebo voleným orgánem. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

(2) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu tohoto společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(3) 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, to se však netýká jednání za právnickou osobu.

(4) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Čl. 14

Funkční období členů volených orgánů společenství

(1) Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

(2) Statutární orgán společenství je povinen před skončením svého funkčního období připravit a svolat shromáždění společenství a předložit mu ke schválení zprávu o své činnosti a připravit volbu nového statutárního orgánu společenství.

(3) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(4) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. K odvolání může dojít z důvodů, že prokazatelně závažným způsobem nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající ze zákona nebo těchto stanov, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců.

(5) 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 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. 15

Volba náhradníků členů volených orgánů společenství

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 (2) a (3) článku 13 a odstavců (4) a (5) článku 14 těchto stanov obdobně.

Čl. 16

Způsob volby členů volených orgánů společenství a jejich náhradníků

(1) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že o volbě členů a náhradníků volených orgánů společenství se bude hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(2) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, nebo nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů vícečlenného orgánu poklesl pod polovinu jeho členů nebo není-li ve funkci předseda společenství, postupují vlastníci podle čl. 19 těchto stanov.

Čl. 17

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů společenství a jejich náhradníky.

Čl. 18

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle zákona, což platí i o popisu jednotek, jejich příslušenství a popisu jejich vybavení, dále o určení společných částí domu, včetně upřesnění či dílčích změn v určení hranic jednotek a společných částí domu (např. zda a v jakém rozsahu patří instalace, zejména rozvody tepla v jednotce, k vlastnictví jednotky či ke společným částem domu, nebo zda patří zábradlí či dláždění na lodžích k jednotkám či ke společným částem domu), změna spoluvlastnických podílů vyžaduje však vždy souhlas všech členů společenství,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně v účelu užívání stavby, změně stavby, stavebních úpravách včetně modernizace či rekonstrukce, týkající se společných částí domu nebo žádosti vlastníka jednotky o souhlas s jejich provedením v jednotce v případech, kdy se podle zákona tento souhlas vyžaduje, dále o opravách společných částí domu,
- e) uzavření smlouvy o dílo na investiční akce v domě, kde pořizovací náklady na zhotovení díla přesahují částku 100 000 Kč; v daných případech musí být statutárním orgánem společenství provedena poptávka a zorganizováno posouzení jednotlivých nabídek v rámci společenství; povinnost poptávky a posouzení nabídek se vztahuje i na smlouvy o dílo, kde pořizovací náklady jsou nižší než 100 000 Kč a které má právo uzavírat statutární orgán společenství, po schválení investiční akce či oprav podle písm. d) tohoto článku,
- f) schválení roční účetní závěrky, předložené statutárním orgánem společenství, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu, vypořádání výsledku hospodaření, jakož i celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu,
- h) výkonu správy jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství, včetně případného pronájmu těchto jednotek; příslušná ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví tím nejsou dotčena,
- i) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- j) pravidlech vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov; pokud není o těchto pravidlech shromážděním rozhodnuto, je rozhodování plně v působnosti statutárního orgánu společenství,
- k) změně osoby správce, určení nového správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- l) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty a pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 100 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- m) volbě a odvolávání členů volených orgánů a stanovení výše odměny členů volených orgánů,
- n) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- o) pravidlech pro užívání společných částí domu (kterými jsou také v praxi konkretizována ustanovení prohlášení vlastníka budovy a těchto stanov), včetně přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu, (o konkrétním způsobu užívání společných částí v mezích usnesení shromáždění domu však rozhoduje statutární orgán společenství), včetně případné evidence pohybu osob ve společných částech domu,
- p) schvalování rozpočtu společenství, plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,
- r) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
změně podlahové plochy jednotky,
úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,

změně podílu na společných částech,
změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí
v pravomoci statutárního orgánu,
způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,

s) udělování předchozího souhlasu

k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a
k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li
tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
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,

t) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí
vyhradí (zejména o upřesnění práv a povinností členů společenství vycházejících ze zákona a těchto
stanov a o jejich výkladu).

Čl. 19

Způsob svolávání shromáždění

(1) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je statutární orgán. Není-li zvolen
statutární orgán společenství, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci statutárního orgánu
společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(2) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně
takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva (2)
z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(3) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 1 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 1 nebo 2
tohoto článku nebo zanikne funkce statutárního orgánu společenství z jakéhokoliv důvodu, jsou
oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu
všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to na náklad společenství vlastníků.

(4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství do jejich
listovních schránek v domě nebo se jim rozešle (poštou nebo elektronickou poštou) na jimi
prokazatelně nahlášenou adresu (pokud v jednotce nebydlí) a současně vyvěsí v domě na domovní
vývěsce společenství.

(5) Písemná pozvánka musí být doručena nebo rozeslána, současně vyvěšena nejméně 15 dní přede
dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program
jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit
s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

Čl. 20

Způsob řízení shromáždění

(1) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo jím pověřený člen výboru (dále jen
„předsedající“); v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 věta druhá, nebo podle
odstavce 3 článku 19 těchto stanov, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto
svolavatelem.

(2) Předsedající nechá shromáždění schválit navržený program, složení mandátové komise, návrhové
či jiné komise (jsou-li vzhledem k obsahu jednání potřebné), spolu s určením náplně jejich činnosti,
a dále zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.

Čl. 21

Usnášení a hlasování na shromáždění

(1) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li na něm přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů, vypočtených podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(2) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou společnými vlastníky, mají společně jeden hlas. Váha hlasu je nedělitelná.

(3) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje jedenkrát znovu. Pokud i toto hlasování opět přinese rovnost hlasů nebo nedosažení potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(4) V případě, že členové společenství přítomní na shromáždění nemají nadpoloviční většinu hlasů, tj. nedosáhnou nadpoloviční úhrn spoluvlastnických podílů (19 818 „bodů“ z celkového úhrnu spoluvlastnických podílů 39 635 „bodů“), není shromáždění schopno se usnášet. V takovém případě je statutární orgán společenství povinen nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy se mělo shromáždění konat, svolat znovu shromáždění novou pozvánkou. Jestliže ani toto shromáždění nebude usnášeníschopné, pak o věcech zařazených na program tohoto shromáždění, rozhodne statutární orgán společenství nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy se mělo konat toto shromáždění, avšak vyjma těch věcí, které jsou v působnosti shromáždění podle zákona.

Čl. 22

Podmínka souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství

Souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství je zapotřebí ke zvolení nebo odvolání členů volených orgánů společenství a jejich náhradníků.

Čl. 23

Podmínka tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství

(1) Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy, podle zákona,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle písm. c) článku 18 těchto stanov,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (není-li stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu).

(2) Souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. 24

Podmínka souhlasu všech členů společenství

(1) K přijetí usnesení o změně v účelu užívání stavby, o změně stavby, zcizení společných částí domu,

je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud zákon a ustanovení článku 23, odst. 2 těchto stanov neurčí jinak.

(2) Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě podle zákona, uzavřené se všemi členy společenství; ustanovení stavebního zákona tím nejsou dotčena.

Čl. 25

Účast a zastupování členů společenství na shromáždění

(1) Právo účastnit se jednání shromáždění mají pouze členové společenství na základě zákona a těchto stanov.

(2) Kterýkoliv člen společenství může zmocnit jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala ve všech úkonech s právem hlasovat ve výši jeho spoluvlastnického podílu. Plná moc musí mít písemnou formu, nemusí být ověřena. Pro každé jednání shromáždění je nutné vystavit vždy plnou moc novou. Tiskopis plné moci si lze vyžádat u statutárního orgánu společenství.

Čl. 26

Zápisy a usnesení z jednání shromáždění

(1) 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 vyznačením spoluvlastnického podílu, zápis mandátové komise o hlasování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Z jednání je možno pořizovat zvukový záznam pro potřebu ověření faktické správnosti provedeného zápisu; o pořízení záznamu rozhoduje svolavatel.

(2) Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu. Písemné materiály (jejich jednotlivé stránky), které byly na shromáždění předloženy, musí být podepsány ověřovateli zápisu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.

(3) Zápis z jednání shromáždění se zveřejní v domovních vývěskách nejpozději do 10 dnů ode dne konání shromáždění a musí být vyvěšen nejméně po dobu 5 dnů.

(4) Každý člen společenství má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění a jeho přílohy k nahlédnutí v úřední den. O stanovení úředního dne si rozhodne statutární orgán společenství, svoje rozhodnutí o stanovení úředního dne a hodin, dá na vědomí členům společenství obvyklým způsobem.

(5) Ustanovení odstavců (1) a (2) tohoto článku se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání vícečlenných orgánů společenství.

(6) Usnesení shromáždění společenství je závazné pro všechny členy společenství bez ohledu na to, zda se jednání shromáždění zúčastnili.

Čl. 27

Výbor společenství

(1) Výbor společenství je výkonným 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor společenství je statutárním orgánem společenství, který je výlučně oprávněn za společenství

jednat. Za svou činnost odpovídá výbor společenství 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 k otisku razítka společenství připojen podpis předsedy nebo v jeho zastoupení místopředsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, podle usnesení výboru organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný (počet jeho členů musí být vždy lichý). Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) 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.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. 28

Pravomoci výboru jako výkonného orgánu společenství

Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) v rámci své působnosti podle zákona a těchto stanov zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a další činnosti společenství; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, resp. i za nečinnost v případě, kdy byl výbor k činnosti povinen,
- b) rozhoduje o uzavírání veškerých smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud není rozhodnutí vyhrazeno shromáždění; pokud ve věci rozhoduje shromáždění, výbor takové rozhodnutí shromáždění navrhuje a poté jej realizuje v mezích stanovených takovým rozhodnutím,
- c) zřizuje účty pro společenství u peněžních ústavů, odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) vede personální a mzdovou agendu; sjednává veškeré smlouvy se zaměstnanci společenství,
- e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, návrh plánu oprav, zachovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok a zprávu o jeho plnění, zprávu o činnosti, která by měla obsahovat zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu,
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) odpovídá za umístění domovních vývěsek, vyvěšení domovního řádu, požárních poplachových směrnic, základních informací, případně dalších dokumentů; informuje členy společenství prostřednictvím domovních vývěsek o probíhajících akcích při provádění správy domu a o čerpání prostředků na jejich zabezpečení a na zabezpečení plánu oprav, zachovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,
- h) 1x v kalendářním měsíci v průběhu pracovního týdne stanoví nejméně jeden den jako úřední s vymezením minimálně 1 hodiny pro vyřizování požadavků členů společenství,
- i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jejich archivaci a skartaci dle příslušných předpisů,
- j) v rámci vymezeném usnesením shromáždění podle článku 18, písm. f) a g) těchto stanov sděluje výši zálohových příspěvků na náklady spojené se správou domu (včetně případných mimořádných příspěvků) jednotlivým členům společenství a také (s přihlédnutím k předpokládané spotřebě)

rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich placení,
k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků v návaznosti na způsob rozúčtování cen služeb schválený shromážděním, pokud není způsob rozúčtování stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
l) rozhoduje, že na výkon některé činnosti uvedené v odstavci 6, článku 4 těchto stanov uzavře smlouvu s jinou vhodnou osobou (právníkou či fyzickou), nejde-li o smlouvu podle článku 18, písm. k) těchto stanov,
m) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství; rozhoduje o objednání a výběru subjektu k provedení prací spojených s údržbou společných částí domu s náklady do 100 000 Kč v jednotlivém případě pod podmínkou, že údržbové práce byly shromážděním předtím schváleny v plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,
n) rozhoduje o konkrétním způsobu užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro členy společenství v mezích usnesení shromáždění (včetně domovního řádu) a o výkladu těchto i jiných usnesení shromáždění,
o) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč; a dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč.

Čl. 29

Pravomoci výboru jako statutárního orgánu společenství

Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá nebo vypovídá veškeré 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 důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech povinností uložených členům společenství, přičemž využívá všech právních možností a nástrojů a pravidel určených shromážděním, pokud je shromáždění podle článku 18, písm. j) těchto stanov schválilo.

Čl. 30

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Společenství 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, odměna a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce (1) tohoto článku, musí být předem schváleno.
- (3) Uzavření smlouvy podle odstavce (1) tohoto článku musí být v souladu s příslušnými ustanoveními zákoníku práce a musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce (1) a (2) tohoto článku nebo její část je v kompetenci statutárního orgánu (článek 28, písm. d) těchto stanov), nejde-li o smlouvu se správcem v působnosti shromáždění podle článku 18, písm. k) těchto stanov. Shromáždění může svým usnesením rozhodnout o tom, že tuto věc odmítá statutárního orgánu a vždy ji bude rozhodovat samo, nebo může svým usnesením

omezit volnost statutárního orgánu v rozhodování.

Čl. 31

Rozhodnutí mimo zasedání

(1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společnosti uvedenou v seznamu členů společnosti. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dní od doručení návrhu členu společnosti.

(2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společnosti na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(3) Nedoručí-li člen společnosti ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu společnosti statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společnosti.

(4) Statutární orgán oznámí členům společnosti v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společnosti, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

(6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 75 % většiny hlasů všech členů společnosti.

ČÁST SEDMÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. 32

Zřízení účtu a vedení účetnictví společnosti

Společnost si pro zajištění předmětu činnosti zřizuje vlastní bankovní účet (účty) a vede účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy. Pro vedení účetnictví si zpracovává vnitřní směrnice s cílem chránit majetek společnosti.

Čl. 33

Hospodaření společnosti a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Hospodaření společnosti se řídí obecně závaznými právními předpisy a stanovami společnosti, zásadami pro stanovení příspěvku členů společnosti pro zajištění předmětu činnosti společnosti a interními předpisy.

(2) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

(3) Při vyúčtování přeplatků v rámci hospodaření s finančními prostředky má společenství prostřednictvím statutárního orgánu společenství právo na započtení svých pohledávek vůči kterémukoliv členu společenství.

(4) Společenství je povinno vést evidenci hmotného a nehmotného majetku, pořízeného k účelům správy domu a jednou ročně provádět jeho inventarizaci.

(5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán společenství může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. To se netýká hospodaření s movitými věcmi, pokud usnesení shromáždění nestanoví jinak.

(6) Příjmy z pronájmu společných částí domu jsou příjmem vlastníků jednotek, a to v závislosti na velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Za předpokladu souhlasu vlastníků jednotek tvoří tento příjem zdroj pro údržbu a opravy společných částí domu.

Čl. 34

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

(1) Příspěvek na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákona 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.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkům.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá statutární orgán společenství ke schválení shromáždění v rámci zprávy o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a je proto povinen bez odkladu začít vymáhat případné dluhy členů společenství, včetně podání návrhu na předběžné opatření, kterým by bylo dlužným členům soudem zakázáno převést jednotku na jiného. Dluhy za neplacení příspěvku na správu domu (správa, údržba, opravy, služby aj.) je povinen statutární orgán společenství začít vymáhat jakmile člen společenství nezaplatí pravidelnou měsíční platbu a statutární orgán společenství tuto skutečnost zjistí. Pokud se nepodaří dluh vymoci nejpozději do 3 měsíců od jeho vzniku je statutární orgán společenství povinen zahájit vymáhání dluhu soudní cestou.

(5) Společenství je oprávněno v případech prodlení s platbami ve prospěch společenství ze strany člena společenství uplatnit po dlužníkovi úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Úrok z prodlení platby člena společenství je příjmem společenství. Dále je společenství oprávněno naúčtovat dlužníkovi veškeré náklady spojené s vymáháním dlužných částek a náhradu případně vzniklé škody. Společenství může dlužníkovi umožnit splácet dluhy splátkovým kalendářem odsouhlaseným oběma stranami.

(6) Společenství má právo vyzvat člena společenství, který nepřispívá na zálohy na služby spojené

s užíváním jednotek, aby do doby než uhradí dluhy za služby, složil na účet společenství zálohu k pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena. Má-li člen společenství při rozúčtování nákladů na služby přeplatek, pak má společenství právo použít přeplatek na úhradu předchozích dluhů za služby automaticky.

(7) Shromáždění může rozhodnout o snížení nebo úplném osvobození dlužníka od zaplacení plateb uvedených v odstavci 5 tohoto článku. Podkladem k rozhodnutí musí být písemná žádost dlužníka předložená statutárnímu orgánu společenství, která musí být podána nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku dluhu. Podání žádosti nemá odkladný účinek. Žádost opatří statutární orgán společenství svým stanoviskem s návrhem na usnesení a předloží ji k projednání na nejbližší plánované shromáždění. Vznikající dluhy, v době než shromáždění o žádosti rozhodne, se do rozhodnutí započítávají. Proti usnesení o zamítnutí žádosti se dlužník nemá právo odvolat.

Čl. 35

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Pro finanční zabezpečení předmětu činnosti společenství si společenství sestavuje a schvaluje rozpočet na kalendářní rok nejpozději do konce kalendářního roku. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Rozpočet obsahuje zejména strukturu předpisu plateb na správu domu, který se pro jednotlivé členy společenství rozpracovává do měsíčního předpisu (dále jen „měsíční předpis“). Strukturu měsíčního předpisu stanoví statutární orgán společenství, struktura se může měnit podle potřeb společenství.

Rozpočet zahrnuje dvě základní části:

a) dlouhodobá záloha pro účely údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací společných částí domu včetně povinných revizí, prohlídek a kontrol, a dále pojištění domu, Celková částka tvorby tohoto zdroje vychází z konkrétního plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek pro dané období. Členové společenství přispívají na tvorbu tohoto zdroje podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud v daném případě nedojde k jiné dohodě.

dlouhodobá záloha pro případnou tvorbu cílové částky na zvláštní investiční akce, Tento zdroj vytváří společenství na základě posouzení konkrétní potřeby zajistit finanční prostředky z příspěvků členů společenství. Členové společenství přispívají na tvorbu tohoto zdroje podle velikosti spoluvlastnického podílu, pokud společenství neschválí jiný postup.

b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a) zejména náklady vlastní správní činnosti:
- mzdové náklady (odměny členů volených orgánů, mzdy zaměstnanců),
- náklady na sociální a zdravotní pojištění,
- ostatní provozní náklady (např. poplatky SIPO, poštovné, kancelářské potřeby a jiná drobná vydání (výši zálohy a způsob zúčtování drobného vydání stanoví příslušný orgán společenství),
- finanční náklady (bankovní poplatky).
Předpoklad celkových nákladů na tuto část správy domu a pozemku pro dané zúčtovací období hradí členové společenství příspěvkem, který je rozvržen na každou jednotku stejně, formou měsíčních záloh.

Doplňující částí k rozpočtu je tvorba zálohy na služby:

- záloha na služby spojené s užíváním jednotky pro dané zúčtovací období:
- záloha na vytápění,
- záloha na ohřev teplé vody,
- záloha na vodu pro ohřev teplé vody,
- záloha na studenou vodu,
- záloha na odvoz komunálního odpadu,
- záloha na servis, opravy a provoz výtahu,
- záloha na elektřinu společných prostor,

- případně další (úklid společných prostor, STA apod.)

Stanovení výše této zálohy pro jednotlivé vlastníky jednotek vychází z cen jednotlivých služeb a předpokladu spotřeby jednotlivými domácnostmi v návaznosti na způsob vyúčtování těchto služeb podle vnitřních směrnic společenství.

(2) Tvorba, stanovení výše a použití prostředků pro zálohy ve smyslu odst. 1 tohoto článku podléhá schválení shromáždění společenství.

(3) Bez předchozího souhlasu shromáždění může statutární orgán společenství rozhodnout o financování nákladů v domě spojených s odstraněním havarijního stavu nebo se zajištěním oprav nařízených či provedených v rámci povinných revizí takto:

- a) s většími opravami, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na zjištěný havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni členové společenství měli zaručen řádný výkon svých práv spojených s užíváním jednotky,
- b) s odstraněním závad zjištěných při povinných periodických revizích, kontrolách a prohlídkách, anebo závad, jejichž odstranění bylo nařízeno stavebním úřadem,
- c) se zabezpečovacími a údržbovými pracemi v případech, kdy je možné na základě zjištěného stavu předpokládat vznik dalších škod v jednotkách či ve společných částech domu.

(4) Bez předchozího souhlasu shromáždění může statutární orgán společenství dále rozhodnout o provedení drobných oprav, jejichž cena nepřesahuje v jednotlivých případech součin částky 500 Kč připadajících na jednu jednotku a počtu všech jednotek v domě, nejvíce však do výše částky určené v rozpočtu na předem neznámé drobné opravy.

(5) Statutární orgán společenství je povinen o financování nákladů uvedených v odstavci (3) a (4) tohoto článku vhodným způsobem (na shromáždění, v domovních vývěškách apod.) informovat členy společenství dodatečně.

(6) Pro sestavení rozpočtu společenství na další rok se automaticky vytváří další položky, jejichž výše je dána cenovými, případně jinými předpisy a smlouvami (např. náklady spojené s užíváním společných telekomunikačních zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu, úklid společných prostor, provoz výtahů apod.).

Čl. 36

Fond společenství – ze zisku

(1) Fond je nutno zřídit, dojde-li u společenství k vytvoření výsledku hospodaření – zisku, tvořeného výnosy např. z úroků z bankovních účtů, přijatých penále od dodavatelů služeb nebo úroků z prodlení plateb od členů společenství.

(2) Fond může být doplněn příspěvkem členů společenství, pokud to zvláštní situace vyžádá.

(3) Fond je určen k úhradě nákladů na správu domu a na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku pro účely správy domu. Pravidla pro jeho tvorbu a čerpání (směrnici) vypracuje statutární orgán společenství a schvaluje je shromáždění.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 37

Informování a doručování písemností

(1) Společenství zřizuje v přízemí ve vstupní chodbě každé sekce domu samostatnou domovní vývěšku (vývěsní skříňku), jejímž prostřednictvím předává statutární orgán společenství členům společenství potřebné informace nebo oznámení. Ve vstupní chodbě každé sekce domu musí být na viditelném

místě vyvěšen domovní řád, požární poplachové směrnice, základní informace, případně další dokumenty.

(2) Veškerá oznámení, která je statutární orgán společenství povinen sdělovat členům společenství a zároveň jim oznamovat důležité skutečnosti a rozhodnutí týkající se správy domu a plnění předmětu činnosti společenství – nejde-li o záležitosti, které musí být projednány na shromáždění společenství -, je statutární orgán společenství oprávněn zveřejnit tak, že je po dobu minimálně 10 dní vyvěsí na domovní vývěsce.

(3) Písemnosti doručuje statutární orgán společenství členům společenství zpravidla do listovních schránek v domě, nebo je doručuje členu společenství osobně, nebo je může rozeslat poštou (i elektronickou) na adresu, kterou člen společenství prokazatelně sdělil statutárnímu orgánu společenství. Adresa na listovní schránce v domě nebo adresa prokazatelně členem společenství sdělená písemně statutárnímu orgánu společenství, se považuje za adresu člena společenství pro doručování písemností společenství i v případě, že se člen společenství na této adrese nezdržuje.

(4) Poštou se písemnosti rozesílají jako obyčejná psaní, pouze v předepsaných případech jako doporučená psaní nebo psaní do vlastních rukou. Doručení písemnosti poštou je splněno, jakmile pošta písemnost prokazatelně doručí (mimo obyčejných psaní) nebo jakmile ji vrátí odesílateli z poslední známé adresy adresáta (ve smyslu odst. 3 tohoto článku) jako nedoručitelnou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže adresát doručení písemnosti odmítl.

(5) Osobně je písemnost prokazatelně doručena, jestliže adresát převzetí písemnosti stvrdí vlastnoručním podpisem.

(6) Odmítne-li adresát při osobním doručování prováděným statutárním orgánem společenství převzetí písemnosti stvrdit podpisem, pak statutární orgán společenství tuto písemnost odešle prostřednictvím pošty na adresu člena společenství a současně ji vyvěsí po dobu 15 dnů do příslušné domovní vývěsky s uvedením data a s poznámkou, že adresát převzetí písemnosti odmítl podepsat. Tím se považuje písemnost ze strany společenství za doručenou.

ČÁST DEVÁTÁ

ÚČINNOST STANOV SPOLEČENSTVÍ

Čl. 38

Účinnost

Tyto stanovy společenství byly schváleny na shromáždění společenství vlastníků konaném dne 1. října 2007 a téhož dne nabyly účinnosti. Změny schválené na shromáždění společenství vlastníků konaném 31. 5. 2010 (čl. 18 a čl. 30) nabyly účinnosti téhož dne. Změna schválená na shromáždění společenství vlastníků konaném 20. 3. 2012 (čl. 30) nabyla účinnosti téhož dne.

Změny schválené na shromáždění společenství vlastníků konaném 24. 3. 2015 nabyly účinnosti téhož dne.

Změny schválené na shromáždění společenství vlastníků konaném 20. 3. 2018 nabyly účinnosti téhož dne.

Změny schválené na shromáždění společenství vlastníků konaném 30. 6. 2020 (čl. 13 a čl. 14) nabyly účinnosti téhož dne.

Změny schválené na shromáždění společenství vlastníků konaném 21. 11. 2023 nabyly účinnosti téhož dne.