

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Preambule Definice pojmů

o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění;
Prohlášení	prohlášení vlastníka s právními účinky vkladu ze dne 08.01.1999 o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám, vložené do katastru nemovitostí pod sp.zn. V9-57/99;
Dům	budova č.p. 1213, 1279 na pozemku parc. č. st. 2740 v k.ú. Cheb, obec Cheb, včetně příslušenství (např. vedlejších staveb a zařízení umístěných mimo budovu);
Pozemek	pozemek pod Domem parc. č. st. 2740 v k.ú. Cheb, obec Cheb, včetně všech součástí a příslušenství;
Jednotka	Prohlášením vymezená část Domu evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt;
Byt	prostorově vymezená část Domu (místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor), která je popsána v Prohlášení. Tvoří součást Jednotky.
Společné části	společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Spoluvlastnický podíl vlastníka na Společných částech je neoddělitelně spojen s Jednotkou;
Společenství	právní osoba zřizovaná těmito stanovami za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jediné oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak;
Služby	plnění spojená nebo související s užíváním Bytů, jejichž poskytování zajišťuje Společenství.

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ Čl. 1

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu Palackého 18, 20 v Chebu**
- (2) Sídlo společenství: Cheb, Palackého 1213/18, PSČ 35002
- (3) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právní osobou založenou za účelem správy nemovité věci.
- (4) Jednacím jazykem společenství je český jazyk. Člen společenství je oprávněn si k jednání na své náklady přizvat tlumočníka.

Čl. 2 Předmět činnosti společenství

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.
- 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. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.
- 3) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. Společných částí (včetně technických zařízení Domu); a
 - ii. Společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této Společné části na vlastní náklady;

- b) pravidelné revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení;
 - c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,
 - d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.
- 7) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a na úhradu nákladů na Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů Společenství,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním Společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků Jednotek, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem Společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
- 8) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se
- a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek Služeb;
 - c) pojištění Domu a Pozemku;
 - d) nájmu Společných částí;
 - e) nájmu Bytů zahrnutých v Jednotkách, které jsou vlastnictvím Společenství.
- 9) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1.]

ČÁST II.

Členství ve Společenství

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím Jednotky.
- 2) Společné členství: Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. V případě spoluvlastníků, kteří nejsou manželi musí být zmocnění předloženo Společenství v písemné formě. Jsou-li společnými členy (spoluvlastníky jednotky) manželé (maximálně dvě osoby), písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten ze spoluvlastníků, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm, případně ten ze spoluvlastníků, který učiní jiné právní jednání vůči společenství.
- 3) Ručení: Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech.

Čl. 4

Vznik a zánik členství, seznam členů, převod Jednotky

- 1) Členství ve Společenství vzniká:
 - a) vznikem Společenství osobám, které byli ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky,
 - b) nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
 - c) přechodem vlastnictví Jednotky nebo
 - d) převodem vlastnictví Jednotky.
- 2) Členství ve Společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby;
 - b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
 - c) přechodem vlastnictví Jednotky;
 - d) převodem vlastnictví Jednotky nebo
 - e) zánikem Jednotky,

- f) dalším způsobem, pokud tak stanoví právní předpisy,
 - g) 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.
- 3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zázpisy a výmazys jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:
- a) informace o Jednotce a členovi:
 - i. číslo Jednotky;
 - ii. jméno a příjmení člena nebo společných členů;
 - iii. adresa bydliště;
 - iv. adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
 - b) informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou delší než 2 měsíce v rozsahu údajů uvedených pod bodem a),
 - c) informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:
 - i. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
 - ii. telefonní číslo člena;
 - iii. adresa člena pro doručování elektronické korespondence;
 - iv. číslo bankovního účtu a
 - d) v případě spoluvlastnictví Jednotky
 - i. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 o.z. včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a)/ii. až iv. a c)/ii. až iv.
- 4) Převod vlastnického práva k Jednotce: Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě písemné žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou písemným souhlasem člena, vyhotovit do 10 pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti

- 1) Práva a povinnosti člena Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.
- 2) Člen Společenství má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
 - b) udržovat a provádět drobné opravy Společných částí uvnitř Bytu a Společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání;
 - c) účastnit se veškeré činnosti Společenství;
 - d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
 - e) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - g) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Domu a Pozemku, na nákladech na Služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství, v případě správy smluvním správcem po domluvě se správcem;
 - i) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou;
 - j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, resp. zúčtovacího období, jestliže zúčtovacím obdobím pro platby za služby je jiné období než kalendářní rok;
 - k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 3) Člen Společenství má zejména povinnosti:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
 - c) včas platit zálohy na úhradu Služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;

- e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství uhradit úrok z prodlení ve výši dle zákona.
 - f) řídit se při užívání Společných částí a při stavebních úpravách Bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství;
 - h) udržovat a čistit svůj Byt a Společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, nesmí ztížit jinému vlastníkovvi výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části.
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí a pro provádění stavebních úprav Bytu osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - j) oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejméně však do 1 měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na Služby;
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo Společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v Bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v Bytě;
 - m) 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 jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
 - o) pro případ havarijních situací sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.
- 4) Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Pro tento účel se rozumí
- a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav, kontrola a údržba vodovodních baterií; a
 - b) drobnými opravami opravy bez ohledu na výši nákladů:
 - i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
 - ii. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků vstupních dveří Bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
 - iii. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace,
 - iv. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt;
 - v. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt, výměny sifonů; a
 - vi. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře.
- V rámci běžné údržby a drobných oprav Společných částí člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných Společenstvím ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství. Člen Společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby Společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 8.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do Bytu nebo na Společnou část sloužící výlučně členu je povinno Společenství učinit písemně nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v odst. 3 písm. n).
 - 6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 2) písmeno g) a h) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, v případě správy podle čl. V. stanov po domluvě se správcem. Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.
 - 7) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.
Pravidla pro správu Domu a Pozemku a
pravidla pro užívání Společných částí

Čl. 6
Pravidla pro správu Domu a Pozemku

- 1) Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy Domu a Pozemku třetí osobu - správce. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu Společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním,
 - g) cenu za poskytované služby,Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z občanského zákoníku, popř. jiných právních předpisů a z těchto stanov.
- 2) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu s rozhodnutím shromáždění Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 5.000 Kč; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
 - 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 5.000 Kč.
- 3) Rozhodnutí o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci Společných částí je zcela v kompetenci shromáždění vlastníků. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 40.000 Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. 7
Pravidla pro užívání Společných částí

- 1) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se při užívání Bytu i Společných částí jednání porušujícího dobré mravy, jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství nebo by je obtěžovalo.
- 2) Člen Společenství je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na Společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v Domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady na její odstranění, odstraní-li škodu Společenství. Člen Společenství odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v Bytě nebo ve Společných částech.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním Společných částí a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách Domu a na Pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí Domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit Společenství na náklady člena Společenství, který tuto povinnost porušil. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů (chov šelem, plazů, krokodýlů).
- 4) Člen Společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů ve Společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a předmětů překážejících v únikových cestách. Člen Společenství je povinen dodržovat požární předpisy zdržet se ukládání odpadu a jiných hořlavin v Bytě i Společných částech v míře, která přesahuje obvyklé užívání Bytu a Domu. pokud dojde k takovému umístění nepovolených předmětů, je Společenství oprávněno na náklady provinilého Člena Společenství po předchozím upozornění tyto vyklidit.
- 5) Zakazuje se kouření, používání otevřeného ohně ve společných prostorách Domu a větrání Bytu do společných prostor Domu.
- 6) Ve společných prostorách Domu je nutno zhasínat při opuštění prostor, nejsou-li vybaveny čidly s automatickým zhasínáním, a zavírat okna, zejména pokud venkovní teplota klesá pod bod mrazu.

- 7) Člen Společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných rostlin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a smáčení stěn.
- 8) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domu a na Domě umísťovány pouze s předchozím souhlasem statutárního orgánu Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační desce, která slouží pro informování členů SVJ.
- 9) Do společných sběrných nádob lze umísťovat pouze běžný komunální odpad. Odvoz a likvidaci rozměrnějšího odpadu (koberce, linoleum, desky, tyče, velké krabice, vyřazené spotřebiče) je člen Společenství povinen zajistit sám na vlastní náklady.
- 10) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku a vstupních dveří do Bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání Bytu.
- 11) Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách Domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena Společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí člen Společenství zajistit, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
- 12) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě, tj. např. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.
- 13) V době od 22.00 do 6.00 se každý Člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 14) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití Společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití Společných částí pro své potřeby, včetně společných prostor v Domě schvalují toto užívání a jeho bližší podmínky členové Společenství většinou hlasů.
- 15) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách a kójiích, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor a kóji.
- 16) Úklid Společných částí může být prováděn svépomocí (samotnými Členy Společenství) nebo prostřednictvím úklidové firmy. Při úklidu svépomocí jsou Členové Společenství povinni provádět úklid příslušných Společných částí dle rozpisu vydaného statutárním orgánem. V případě neprovedení úklidu Členem Společenství dle rozpisu je statutární orgán oprávněn nechat provést úklid na náklady neuklízejícího Člena Společenství.
- 17) Shromáždění může upravit podrobnější pravidla pro užívání Bytů, užívání a správu Společných částí v domovním řádu. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v Domě a je závazný pro členy Společenství i všechny osoby užívající Byty nebo vstupující do Domu.

Čl. 8

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v Bytě

- 1) Oznamovací povinnost a součinnost:
Člen Společenství je povinen:
 - a) oznámit statutárnímu orgánu Společenství (nejpozději 7 dní předem) záměr provádět stavební úpravy v Bytě;
 - b) vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) písemné oznámení na nástěnku (informační tabuli) v Domě, které bude obsahovat:
 - i. termín započetí a ukončení prací,
 - ii. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání přiček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením a
 - iii. kopii dokladu o vydání stavebního povolení.
 - c) předat Společenství kopii projektové dokumentace, poskytnout informace a podklady pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění Společné části, nepoškozuji či neohrožují Byty jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání Domu nebo Bytů jiným vlastníkům a předat Společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (kopii žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a vydaná rozhodnutí a stanoviska příslušného stavebního úřadu);
 - d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechozí výzvě vstup Společenství a Společenstvím určeným třetím osobám do Bytu. Právo na vstup do Bytu může Společenství uplatnit i opakovaně;
 - e) dodržovat pokyny, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami Bytu uloženy Společenstvím.
- 2) Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř Bytu nebo jsou přístupné pouze z Bytu, smí člen Společenství provést výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:

- a) nosné příčky (zděné i panelové) v Bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové Společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování rýh pro instalace apod.);
 - b) v případě nenosných příček uvnitř Bytu je Společenství oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen Společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku Domu;
 - c) v případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou příčkou, je člen Společenství povinen obrátit se na Společenství se žádostí o nahlédnutí do stavební dokumentace, z níž je možné před započítáním stavebních úprav rozmístění nosných příček v Bytě zjistit;
 - d) při pokládce podlahových krytin (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v Bytě je člen Společenství povinen zajistit odpovídající zvukovou a kročejovou neprůzvučnost, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
 - e) jestliže člen provádí úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí individuálně mimo plán společných oprav nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
 - oken,
 - parapetů,
 - venkovních žaluzií,
 - lodžii, teras, balkonů a zábradlí na nich.
 - f) montáž klimatizačních jednotek je možná pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;
 - g) výměna otopných těles (radiátorů) individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští.
- 3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř Bytu nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen Společenství. Při zásahu do rozvodů v Bytě je člen Společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací Společenství.
- 4) Omezení vlivu stavebních prací v Bytě na provoz Domu:
Člen Společenství je povinen při stavebních úpravách Bytu:
- a) zamezit znečištění a poškození Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do Bytu apod.);
 - b) zabezpečit úklid Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;
 - c) zajistit do 7 dnů opravu škod vzniklých na Společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
 - d) zajistit likvidaci stavebního odpadu na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.
- Jestliže člen Společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je Společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena Společenství, který povinnost porušil.
- 5) Časové omezení: Stavební úpravy v Bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo Byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech a v sobotu od 8.00 do 18.00 hod.. Neděle jsou časem klidu v Domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.
- 6) Na žádost člena Společenství může statutární orgán v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Společenství hospodář 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 těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství.
- 3) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství.
- 4) Rozpočet zahrnuje dvě části:

a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení Společných částí Domu s těmito údaji:

- zůstatek k 1. lednu,
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu Domu a Pozemku,
- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí Domu, na pořízení dlouhodobého hmotného majetku – movitých a nemovitých věcí do vlastnictví Společenství – a odpisy tohoto majetku,
- zůstatek k 31.12.;

b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:

- údržba, opravy, revize a prohlídky Společných částí,
- 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,
- chod kanceláře Společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na Služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- bankovní poplatky,
- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek, jehož je Společenství členem,
- daň z příjmů Společenství,

a výnosy, zejména:

- příspěvky členů Společenství na správu Domu a Pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
- úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy,
- dotace určené na úhradu nákladů a jiné bezúplatné peněžité příjmy.

5) Zisk Společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

Čl. 10

Příspěvky na správu Domu a Pozemku, úhrady nákladů na Služby.

- 1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové Společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za Jednotku - na náklady na vedení účetnictví, vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 o.z.) a na náklady spojené s instalací a ověřování měřidel studené a teplé vody;
 - b) v poměru odpovídajícímu jejich podílům na Společných částech - na ostatní náklady; není-li dále určeno jinak.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství se z části příspěvku na správu Domu a Pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje k odsouhlasení shromáždění statutární orgán společenství. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypovídává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla pro vytápění a pro ohřev vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
- 6) Na náklady na Služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu Domu a Pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období. V případě správy dle čl. 6. odst.1 stanov je k vybírání záloh a provedení vyúčtování použito služeb správce, a to ve smyslu uzavřené smlouvy o správě.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují dle zák.67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na Služby je Společenství povinno provést jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitek. Přepłatky a nedopłatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
- 9) Pro úhradu nákladů na údržbu ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 1 Kč měsíčně.

- 10) Pro opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky Jednotek se stanoví následující pravidla:
- a) nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy zajišťované a hrazené členem Společenství podle čl. 5 odst. 4), platí pravidla dále uvedená;
 - b) údržbu a opravy rozvodů ústředního vytápění, včetně částí těchto rozvodů v Bytech, otopných těles a souvisejících zařízení zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na tyto práce se členové Společenství podílejí podle jejich skutečné výše;
 - c) plánované opravy a rekonstrukce balkonů/lodžii/teras zajišťuje a hradí Společenství;
 - d) plánované opravy oken, vstupních dveří do Bytů a dveří na balkony/lodžie/terasy zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí podle skutečné výše;
 - e) plánovanou výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ni se členové Společenství podílejí podle skutečné výše, v ostatních případech hradí náklady na opravy a pořízení nové poštovní schránky člen Společenství;
 - f) pořízení klíčů a čipových karet ke vstupním dveřím do Domu nebo k jiným dveřím do Společných částí zajišťuje a hradí Společenství v počtu 1 kus na Jednotku.
 - g) kontrolu a výměnu bytových vodoměrů a zařízení pro rozdělování nákladů na teplo zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí podle počtu těchto zařízení osazených v Bytě.

Část V. Orgány Společenství

Čl. 11

Společná ustanovení pro volené orgány Společenství

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor Společenství, výbor má tři členy.
- 2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) 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.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.
- 5) 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.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti na zasedání orgánu hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.
- 8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 9) Kooptace náhradních členů orgánů Společenství se nepřipouští. Shromáždění může zvolit u každého orgánu libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.
- 10) Kolektivní volený orgán Společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů všech svých členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklamací (zvednutím ruky). Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Členové orgánu mohou rozhodovat i jiným způsobem než za osobní přítomnosti (korespondenčně nebo pomocí technických prostředků) na základě výzvy doručené všem členům orgánu jeho předsedou. V takovém případě orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání

volenému 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.

- 12) Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 13) Osoba pověřená vedením zasedání volenému orgánu vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 14) Člen volenému orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období odvolán shromážděním.
- 15) Funkce člena volenému orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen volenému orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.

Čl. 12 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich a to do 30 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tyto členové Společenství shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně 7 dnů před jeho konáním, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. Pozvánka se zasílá členům Společenství na adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů a vyvěšuje se na nástěnce v Domě. Má-li člen Společenství adresu pro doručování v Domě, považuje se pozvánka za zaslou vhozením do poštovní schránky. Vhození do schránek je zaznamenáno v protokolu, podepsaném minimálně dvěma osobami, které si mohou vhození do schránek vzájemně dosvědčit. Při zasílání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenu třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánku lze předat rovněž osobně proti podpisu s datem předání nebo zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá Společenství pozvánku kterémukoliv ze spoluvlastníků.
- 4) K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s těmito podklady. 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) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství. Pro přijetí rozhodnutí o změně způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky Jednotek je vyžadován souhlas alespoň ¾ většiny hlasů členů Společenství přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- 8) Každý člen Společenství je oprávněn, pokud tyto stanovy neurčují jinak, dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem Společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání, přičemž jeden zmocněnec může zastupovat maximálně dva členy Společenství. Za spoluvlastníky Jednotky (s výjimkou společných členů – manželů nebo dvou spoluvlastníků) na shromáždění vykonává jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na Jednotce. Při hlasování, kdy je potřeba souhlas všech vlastníků Jednotek není zastoupení člena Společenství na základě plné moci možné.
- 9) 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.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než ¼ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.

- 12) Jednání shromáždění zahájí a řídí předseda výboru Společenství, poté zajistí volbu zapisovatele a ověřovatele zápisu. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 2, tj. statutární orgán nesvolá shromáždění na podnět členů Společenství ve stanovené lhůtě, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 13) Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Ze zápisu o konání shromáždění musí být zřejmé, že byl před každým hlasováním ověřen počet přítomných členů. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a ověřovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru Společenství. V případě správy Domu a Pozemku třetí osobou – správcem, mohou být zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění uchovávány u správce.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen Společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů Společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen Společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství a náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu a účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správy Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství,
- e) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- f) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě Společné části anebo stavební úpravě Společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení;
- g) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
- h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo předsedy společenství vlastníků;
- i) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- j) určení osoby (správce), která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání u ceně nebo u rozsahu činnosti,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání.
- 2) Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů. Při zasílání návrhu rozhodnutí poštou se návrh považuje za doručený třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Návrh rozhodnutí lze předat rovněž osobně proti podpisu s datem předání nebo zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se návrh rozhodnutí společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá Společenství návrh rozhodnutí kterémukoliv ze spoluvlastníků. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím / nesouhlasím / zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

- 4) Nedoručí-li člen Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že se hlasování zdržel. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 5) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách Společných částí, 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 členy Společenství je zapotřebí 3/4 většiny hlasů všech členů Společenství.

Čl. 15

Výbor Společenství

- 1) Statutárním orgánem Společenství je výbor. Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech jak vůči třetím osobám, tak vůči členům Společenství. Navenek zastupuje Společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za Společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru; v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za Společenství dva členové výboru. Kdo za Společenství podepisuje, připojí k názvu Společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění nebo jiného orgánu Společenství nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům Společenství zastupuje výbor předseda nebo další předsedou pověřený člen výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 5) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemku a dalších činností Společenství podle občanského zákoníku 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,
 - 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 úhradu 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.
- 6) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména
 - a) v souladu s občanským zákoníkem, 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 občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 16

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání.

Čl. 17

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata usnesením vlastníků jednotek dne 27.11.2025

podpis statutárního orgánu

v CHERU

dne 27.11.2025

Berka, Mrázková, Škapa