

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Oblá 77

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Oblá 77
- 2) Sídlo: Oblá 458/77, PSČ 63400, Brno – Nový Lískovec
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – pozemku parc. č. 2677/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 480 m², jehož součástí je stavba budova s číslem popisným, č.p. 458, to vše zapsáno na LV 1524 v katastru pro katastrální území Nový Lískovec, obec Brno vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „nemovitá věc“)

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se 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 domu;
 - ii) technických zařízení domu jako společných částí;
 - iii) společných částí domu 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; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
 - b) pravidelné revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest k nemovité věci,
 - d) uplatnění práva ověření, zda stavební práce neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to případně i přístupem do bytu.
- 4) 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 plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;

c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;

d) vedení seznamu členů společenství s náležitostmi dle § 1177 občanského zákoníku;

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 jednotek;

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 vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;

h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství;

i) zřízení datové schránky, schránky pro doručování písemností, zřízení účtu v bance, zřízení a provozování kanceláře

5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se

a) zajištění některých činností správy nemovité věci třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);

c) pojištění nemovité věci;

d) nájmu společných částí nemovité věci;

e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

6) Společenství není oprávněno:

a) ručit za závazky, převzít závazky, přistoupit k závazkům členů společenství a třetích osob

b) převzít plnění členů společenství nebo třetích stran

c) umožnit provádět třetím stranám hotovostní a bezhotovostní finanční operace s prostředky na bankovním účtu společenství

7) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s tímto vlastnictvím jsou náklady na správu nemovité věci a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1. těchto Stanov.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.

Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o existenci či neexistenci dluhu člena společenství souvisejícího se správou nemovité věci. V případě existence dluhu je Společenství povinno takový dluh vyčíslit.

4) 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. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř bytu 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 účasti na 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 nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
- h) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) 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 nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
- i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
- j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období,
- k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování.

2) Člen společenství má povinnost zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) včas **hradit příspěvky na správu** nemovité věci, splatnost je 15. den běžného měsíce, a to bezhotovostně na běžný účet společenství,

- c) včas **platit zálohy na úhradu služeb**, splatnost je 15. den běžného měsíce, a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování, a to bezhotovostně na běžný účet společenství,
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 10 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy včetně účelně vynaložených nákladů,
- e) řídit se při užívání společných částí a společným zařízením pravidly pro jejich užívání obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu nemovité věci uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- i) oznámit správci nemovité věci do jednoho měsíce změny údajů vedených v seznamu členů dle § 1177 občanského zákoníku, tj. jméno a příjmení, bydliště vlastníka jednotky; jméno příjmení a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou a počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
- j) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytem nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo které způsobil osoba, které umožnil vstup do domu nebo bytu,
- k) Umožnit na základě předchozí výzvy 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 odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně,
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně nemovité věci, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to případně i přístupem do jednotky,
- n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství, na výzvu statutárního orgánu společenství dodat revizní nebo statickou zprávu, pokud to povaha zásahu vyžaduje,
- o) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
- p) bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství do jednotky, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány příčiny jejího vzniku nebo vzniku způsobené škody,
- q) 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.
- 3) 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.
- a. Běžnou údržbou se rozumí:
- i. udržování, malování, oprava omítek, tapetování

- ii.čištění podlah včetně podlahových krytin,
- iii.čištění a údržba obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu,
- iv.pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů,
- v.kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením,
- vi.kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje,
- vii.kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením
 - b. drobnými úprava bez ohledu na výši nákladů se rozumí
- 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 včetně elektronického otevírání vstupních dveří jednotky
- iii.opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
- iv.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
- v.výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- vi.opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání,
- vii.opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu,
- viii.opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;
- ix.výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro jednotku,
- x.opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro jednotku, výměny sifonů a lapačů tuku;
- xi.opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře,
- xii.opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.

4) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l) a m) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně 3 dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

5) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) a h) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Výpisy, opisy a fotokopie pořizuje člen na své vlastní náklady. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se členem statutárního orgánu společenství. Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a Pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

1) Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o nemovitou věc jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební

úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.

3) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.

5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.

6) 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 10.000 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 10.000 Kč

7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu pouze nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 20 000,- Kč, roční limit je 80.000,- Kč, to neplatí, jde-li o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 20.000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; při zadání v očekávané souhrnné částce do 100.000 Kč musí obdržet nejméně dvě nabídky, ze kterých pouze zvolení členové výběrové komise mohou vybrat dodavatele, při zadání v očekávané souhrnné částce nad 100.000 Kč korun je povinen získat nejméně 3 nabídky a tyto předložit k výběrovému řízení výběrové komisi. Dále má statutární orgán povinnost informovat společenství na nejbližším shromáždění o celém průběhu výběrového řízení včetně zveřejnění všech nabídek od poptaných firem. Zadávací podmínky musí být pro všechny poptávané firmy stejné. Výběrová komise má lichý počet členů, nejméně však 3, a hlasovat musí písemně. Omezení dle tohoto ustanovení se nepoužijí v případě havárií.

9) Je-li veden účet „Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu“ v účetnictví společenství analyticky, má právo společenství po druhé výzvě členu společenství k úhradě dluhu, nedoplatku nebo pokuty či vyčíslení poškození, dlužnou částku započíst na tyto zálohy u konkrétní jednotky snížením stavu takovéto zálohy.

10) Shromáždění má právo rozhodnout na návrh statutárního orgánu o vrácení nadbytečné části finančních prostředků na účtu Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Za společné části nemovité věci se považují zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství nebo by je obtěžovalo.
- 3) Člen společenství je povinen se řídit Domovním řádem. Domovní řád upravuje podrobně způsob užívání jednotek a společných prostor a je závazný pro všechny členy společenství, osoby bydlící v domě na základě nájemní smlouvy či osoby vstupující do domu, například řemeslníci, osoby navštěvující člena společenství či osoby užívající byt na základě nájemní smlouvy a jiné. Při prokazatelném zjištění porušení jakéhokoliv ustanovení z Domovního řádu má společenství právo vymáhat náhradu za poškození či pokutu dle schváleného Domovního řádu prostřednictvím voleného orgánu po osobě, která tuto škodu způsobila.
- 4) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu, sušáren na patrech a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 5) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným 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 společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 6) Člen společenství je povinen dbát na správné označení schránky, zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 7) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěr bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepni kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 8) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném, kam mají přístup minimálně 3 vyjmenované osoby společenství, které mají trvalé i fyzické bydliště v domě společenství.
- 9) Při provádění stavebních prací v jednotkách je člen společenství povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství nejméně 7 kalendářních dní předem. Člen společenství je povinen dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod., v sobotu od 8:00 hod. do 12:00 hod. Stavební práce jsou v neděli zakázány. Po ukončení

stavebních prací je člen společenství povinen zajistit úklid prostoru, na kterém stavební práce probíhaly.

10) V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. O povinnostech užívání jednotky bude pořízen a zveřejněn Domovní řád a Požární řád.

11) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

12) Vlastník jednotky nese odpovědnost za škodu vzniklou společenství či jinému vlastníkovvi v případě, že svým jednáním – stavební úpravou ve své jednotce provedl úpravu stavby

a) bez soukromoprávního oprávnění v části, která je podle prohlášení vlastníka společná část domu či pozemku, nebo kterou mu výslovně zakazuje prohlášení vlastníka

b) bez veřejnoprávního povolení, pokud to povaha úpravy vyžadovala

c) bez souhlasu společenství, i když se týkala úprava části, která se nachází v jednotce, ale úprava má nebo může mít vliv na omezení výkonu vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek

Část IV.

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

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce října předchozího kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

2) Rozpočet zahrnuje dvě části:

a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:

- předpokládaný 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,

- předpokládaný 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
- daň z příjmů společenství
a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu nemovité věci 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.

3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu nemovité věci nebo úhradě ztráty společenství.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1) Pro účely financování nákladů na správu nemovité věci platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:

- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady **vlastní správní činnosti** společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě;
- b) na **ostatní** náklady ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky a celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – **dlouhodobá záloha**. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Všeobecně platí, že se výše zálohy odvíjí od podílu člena společenství na společných částech nemovité věci. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku dlouhodobé zálohy mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Plánovanou opravu, modernizaci či rekonstrukci vyžadující stavební povolení, schvaluje společenství nejméně 75 % hlasů přítomných členů poté, co budou všichni členové společenství písemně podepsáni na žádosti o takové stavební povolení. Na návrh člena společenství udělí společenství plnou moci pro zastupování členem společenství při stavebním řízení. Udělení plné moci je nutné schválit na shromáždění nadpoloviční většinou přítomných členů.

3) Zálohový **příspěvek na správu** nemovité věci a dlouhodobá záloha na opravy a údržbu se nevyúčtovává, ale přebytek se převádí do dalšího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypřádává a převádí se do dalšího roku.

4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku **na správu** domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto **služby**: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodlo shromáždění vlastníků.

6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu nemovité věci vždy k 15. dni příslušného kalendářního

měsíce, nejpozději však do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, poté se považuje úhrada zálohy za úhradu po splatnosti. V případě prodlení s úhradou zálohy bude zaslána zpoplatněná upomínka, přičemž účelně vynaložené náklady na upomínku je člen společenství povinen uhradit společně se zálohou a zákonnými úroky z prodlení. V případě úhrady jakékoliv platby v prodlení se platba započte na nejstarší existující dluh. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob fyzicky bydlících v jednotkách,
- e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství osobně nebo zasláním skenu na oznámený e-mail, nebude-li možno těmito způsoby doručit vyúčtování, bude toto vyúčtování uveřejněno po dobu 30 dní způsobem umožňující vzdálený přístup, případně na nástěnce v domě jako informace pro nájemníky. 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 a společenství reklamaci bez přezkumu odmítne. Vyřízení včas uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Preplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

9) V souladu s § 13 odst. 2 zákona o službách se sjednává výše pokuty z prodlení s poskytováním nepeněžitého plnění ve výši 50 Kč denně.

10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu s peněžitým či nepeněžitým plněním, byť se jedná o zálohové plnění, upozornit písemně tohoto dlužícího člena společenství a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky již bez dalšího odsouhlasení shromážděním.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - i) shromáždění,
 - ii) výbor,
 - iii) kontrolní komise.

- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která by byla sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu 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 musí být zároveň členem společenství a vlastníkem jednotky. Členové statutárního orgánu, kteří způsobili společenství porušením právních povinností včetně těchto stanov při výkonu působnosti statutárního orgánu škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Členové statutárního orgánu odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství i plněním pokynu shromáždění, je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy nebo těmito stanovami. Zastupuje-li ve statutárním orgánu právnickou osobu fyzická osoba, odpovídá za škodu způsobenou touto fyzickou osobou právnická osoba.
- 7) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 8) 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 vlastníků domoci.
- 9) Společenství má právo a povinnost vymáhat dluh či způsobenou škodu po členu voleného orgánu, který škodu způsobil, a to do 2 let od zjištění, že taková škoda vznikla. Společenství sjedná pojištění odpovědnosti za újmu způsobenou členy orgánů společenství, která by jednáním statutárního orgánu mohla vzniknout společenství.
- 10) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 11) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 12) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté.
- 13) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 14) O průběhu jednání orgánu se pořizuje zápis, který musí obsahovat alespoň údaj o místě konání za zhotovení zápisu do 30 dnů od konání jednání je zodpovědný ten, kdo jednání orgánu svolal. Zápis musí obsahovat 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 a audiozáznam jednání, byl-li pořízen.

15) V zápisu se jmenovitě uvedou členové 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 voleného orgánu svolal, zapisovatel, a alespoň jeden ověřovatel. V případě, že zápis ze shromáždění je potřebný pro následné jednání s firmou správce, dodavatelem, bankou atd. je nutné, aby oba ověřovatelé ověřili svoje podpisy úředně, toto se odsouhlasí přímo na takovém jednání. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru na místě k tomu určeném. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu, ostatní členové společenství musí mít k dispozici zápis ze shromáždění do 30 dnů. Zápis se zveřejní způsobem umožňující vzdálený přístup.

16) Orgány společenství jsou usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Orgány společenství rozhodují nadpoloviční většinou přítomných členů, není-li v těchto stanovách uvedeno jinak nebo nestanoví-li zákon vyšší počet hlasů. Hlasování probíhá aklamací.

17) Zasedání kteréhokoliv orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 15 dní před jeho konáním. Za vhodný způsob svolání se považuje zejména zaslání pozvánky členům společenství e-mailem nebo poštou, a dále také zveřejnění pozvánky umožňující vzdálený přístup. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

18) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. O záležitosti, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, ale jedná se o důležitou záležitost, např. havárii, která nesnese odkladu a současně nebylo zapotřebí zaslat členům s pozvánkou podklady ani nebude o takové záležitosti rozhodováno usnesením, lze rozhodnout o zařazení na pořad jednání odsouhlasením nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.

19) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

20) Člen společenství je oprávněn nechat se na shromáždění zastoupit jinou fyzickou osobou. Plnou moc je nutné udělit v písemné formě.

21) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.

Čl. 10 Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně dvakrát za rok, s tím, že první zasedání proběhne v červnu a druhé nejpozději v říjnu.

3) Statutární orgán má právo svolat i další shromáždění vyžaduje-li to situace, např. havárie většího rozsahu či jiná důležitá záležitost, která nesnese odkladu.

4) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodnuto mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů. 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. Hlasování mimo zasedání probíhá dle čl. 12 těchto stanov.

5) Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do 15 dnů od doručení podnětu, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

6) Program vypracovává výbor ve spolupráci se členy společenství a kontrolní komisí. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s nimi. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může s nimi seznámit. Tyto jsou na tomto místě umístěny také minimálně 15 dnů před jednáním shromáždění.

7) 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 nebo návrh usnesení. V případě změny stanov společenství se doručí do sféry vlivu členů společenství návrh změn stanov nejméně 45 dnů před plánovaným shromážděním. Členové společenství mohou nejpozději do 30 dnů před shromážděním doručit statutárnímu orgánu společenství svoje případné protinávryh ve věci změny stanov. **O schválení nebo změně stanov je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství.**

8) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje **souhlas většiny hlasů přítomných** členů společenství.

9) Souhlas všech členů společenství se vyžaduje v případě:

- rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všech členů společenství,
- o změně poměrů výše příspěvku na správu nemovité věci jinak než v důsledku změny podílu na společných částech,
- rozhodnutí o nabytí, zcizení či zatížení nemovitých věcí.

10) Souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství se vyžaduje v případě:

- žádosti o úvěr,
- k jinému nakládání s nemovitými věcmi.

11) Nadpoloviční souhlas všech členů společenství se vyžaduje v případě:

- rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek.

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.

13) 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.

14) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

15) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Záписy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru v kanceláři v sídle společenství.

15) Zápis z jednání musí obsahovat:

- kdo shromáždění svolal a jakým způsobem;
- místo konání shromáždění;
- datum a čas, kdy se shromáždění konalo;
- kdo shromáždění zahájil, kdo mu předsedal, a volbu dalších osob činných na shromáždění, zejména zapisovatel a ověřovatel zápisu
- body programu jednání dle bodů programu uvedených na pozvánce
- informace o usnášeníschopnosti shromáždění,
- jasně formulované záležitosti, které jsou předmětem hlasování
- výsledky hlasování o jednotlivých bodech programu shromáždění včetně procentuálního vyjádření, kolik členů bylo pro, proti a kolik se zdrželo
- prezenční listina – seznam jmen a podpisů členů, kteří se na schůzi dostavili včetně plných mocí zmocněných zástupců těch členů SVJ, kteří se nemohli dostavit
- podpis svolatele zasedání, zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu.

16) Zápis z jednání formou notářského zápisu je nutné pořádit pouze při založení společenství nebo rozhodlo-li tak usnesením předchozí shromáždění, zápis z jednání formou notářského zápisu není vyžadován v případě hlasování o změně stanov.

17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. 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 vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek dle § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na členy společenství,
- e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- f) rozhodování o
 - 1. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděním právním předpisem;
 - 3. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- g) 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, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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;
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí jako např. schválení textu smlouvy o dílo před uzavřením takové smlouvy s dodavatelem opravy nebo modernizace, textu smlouvy s osobou, která má zajišťovat správu, účetnictví, právní poradenství, textu úvěrové smlouvy a další důležité dokumenty nebo smlouvy.
- j) rozhodování o změně záloh a příspěvků na správu společných částí domu, nových předpisů od 1.7. každého roku včetně změn způsobu rozúčtování společných nákladů / provoz výtahu, společná elektřina, úklid, pojištění/
- k) rozhodování o využití služeb soudního znalce, projektanta, notáře, advokáta, poradenství či konzultační činnosti, o uzavření pojistných smluv, o zprostředkování nebo spolupráci, využití služeb autorizovaného inspektora, uzavírání pracovních smluv, dohod o pracovní činnosti či dohod o provedení práce, dodávce služeb
- l) čerpání úvěru, přijmutí nebo vrácení dotací či darů, finančních operací investičního charakteru, o úschově finančních prostředků, svěřenecké smlouvě, o kontrolní činnosti, auditu, zahájení řízení před soudem nebo správním orgánem, uzavírání nájemních smluv, smluv o výprose nebo výpůjčce společných částí domu,
- m) udělení nebo odvolání plné moci jednat za společenství, odstoupení od smlouvy, vypovězení smlouvy,
- n) uzavírání smluv o instalaci technických zařízení ve společných prostorách domu nebo na společných částech domu, uzavírání smluv týkajících se předávací stanice tepla, změně ve způsobu či dodávce tepla, teplé vody, výtahů a dalších technických zařízeních, která již jsou instalována ve společných prostorách domu

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání / per rollam

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí e-mailem nebo poštou, a dále také zveřejní tento návrh způsobem umožňující vzdálený přístup. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) Pro rozhodování mimo zasedání se může statutární orgán rozhodnout i v případě, že minulé shromáždění bylo usnášeníschopné, ale pro konkrétní rozhodnutí o důležité záležitosti společenství se vyžadovalo více hlasů, než bylo přítomno na shromáždění, nebo nebyly kompletní podklady pro hlasování o usnesení, případně nezbyl pro hlasování prostor na jednání shromáždění.
- 3) Hlasovací lístek musí obsahovat alespoň dvě varianty vyjadřující kladný a záporný postoj člena společenství k návrhu a rovněž možnost „zdržel se“. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Platné hlasování může proběhnout také na jedné listině, která obsahuje návrh usnesení a celý seznam všech členů společenství, místo pro vyjádření každého člena společenství, podpis a datum. Podklady i pro vyjádření na jedné listině musí být všem členům oznámeno/doručeno minimálně 15 dní před vyžadovaným vyjádřením, jinak může člen společenství odmítnout se vyjádřit písemně na takové listině.
- 4) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu zpět statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení do schránky společenství nebo do datové schránky společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 5) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení, a to prostřednictvím e-mailu a do poštovní schránky. Výsledek hlasování se do 30 dnů od uplynutí lhůty pro hlasování zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) 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. K přijetí rozhodnutí o změně stavby nebo o změně účelu užívání domu/bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- 8) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, technickém zhodnocení, které nevyžaduje stavební povolení, 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 je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 13

Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. 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 nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, jiného orgánu společenství nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

3) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

4) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda nebo další předsedou pověřený člen výboru.

5) Výbor koná schůze nejméně jednou za čtvrtletí a pořizuje z nich zápis, který zakládá a uchovává předseda výboru.

6) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu, popřípadě místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.

7) Vedle omezení dle čl. 9 odst. 2, se vyžaduje, aby alespoň jedním členem výboru byla fyzická osoba, která má obvyklý pobyt na adrese nemovité věci.

8) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění zvolí nového člena výboru nebo uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, podle toho, co nastane dříve.

Čl. 14

Povinnosti výkonného orgánu

1) Mezi práva a povinnosti výboru patří zejména:

- pravidelná kontrola placení příspěvků na správu domu a služby spojené s bydlením;
- kontrola dat o jednotlivých vlastnících jednotek v rámci evidence katastrálního úřadu a insolvenčního rejstříku;
- dohled nad dodržováním domovního řádu a stanov;
- vymáhání dluhů vlastníků bytových jednotek za služby a příspěvky v rámci společenství;
- výběr dodavatelů služeb třetích stran v rámci SVJ od servisu zařízení až po úklid;
- uzavírání smluv s dodavateli služeb a odborný dohled na jejich plnění;
- pojištění jednotlivých částí bytového domu a technických zařízení pod správou společenství;
- tvorba rozpočtu fondu oprav a dohled nad vyplácením peněz z fondů;
- skladba investičního plánu, nákladová optimalizace a plánování rozpočtu na provoz nemovité věci;
- řešení rekonstrukcí v bytovém domě;
- pravidelné zajišťování revizí a oprav všech technických zařízení v domě včetně revizních správ a pojištění;
- v případě rozsáhlé rekonstrukce, jejíž schválení překračuje pravomoci výboru, zajišťuje výbor schůzi shromáždění a následné hlasování pro získání dostatečného počtu potřebných hlasů;
- při shromáždění členů společenství výbor zajišťuje program schůze;

- řešit konkrétní požadavky členů společenství vlastníků jednotek a jejich stížnosti v rámci fungování výboru, provozu nemovité věci a oprav společných prostor;
 - vedení činnosti výboru a jednotlivých oprav i rekonstrukcí v domě.
- 2) Členové výboru jsou povinni pravidelně a včas informovat členy společenství o plánovaných opravách, rekonstrukcích a důležitých změnách.
- 3) Výbor aktivně zastupuje majitele bytových jednotek v domě vůči třetím stranám.
- 4) Výbor je povinen respektovat stanovy společenství a jednat v souladu s prohlášením vlastníka bytové jednotky.

Čl. 15 Další volené orgány Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.

2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.

Kontrolní komise se schází nejméně dvakrát do roka, většinou před shromážděním, ze svého jednání pořizuje zápis, který uchovává předseda kontrolní komise. Předseda kontrolní komise také předkládá shromáždění zprávu o kontrole hospodaření, a to předtím než shromáždění toto hospodaření loňského roku schvaluje. Kontrolní komise také spolupracuje s výborem na návrhu plánu oprav pro příští rok či programu budoucího shromáždění.

3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.

4) Kontrolní komise má tři členy. Člen kontrolní komise musí být člen společenství.

5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí až poté, když kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, oznámila odstoupení člena statutárnímu orgánu a odstupující člen kontrolní komise je nahrazen novým členem zvoleným na shromáždění, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, podle toho, co nastane dříve.

Část VI. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 17 Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech či jednotkách, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 18 Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Kdo z členů společenství vyžaduje zasílání do datové schránky, oznámí to společenství písemně, poté společenství musí respektovat tuto žádost. Veškeré písemnosti se následně doručují do datové schránky člena společenství. Veškerá ustanovení o doručování se použijí přiměřeně.
- 3) Společenství také může využívat webové stránky, kam jsou oprávněni vstupovat pod přístupovými hesly ti členové společenství, kteří se registrovali. Členu společenství se také doručují informace na jeho e-mailovou adresu, kterou poskytl společenství a člen zodpovídá za aktualizaci této své e-mailové adresy.

Definice pojmů: viz příloha č. 1

Čl. 19 Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

V.....dne.....