

# **STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

## **ČÁST I**

### **Článek I.**

#### **Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu jež je součástí pozemku parc. č. 1301/7, v ulici 28.pluku 295/37 – zastavěná plocha/bytový dům, vše katastrální území Vršovice, obec Praha; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem (dále jen „společenství“). Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor a podíl na společných částech domu.
3. Vše, co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.
4. Pokud některé jednání podle těchto stanov vyžaduje písemnou formu, je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, zejména prostřednictvím elektronické pošty na emailové adresy společenství a členů společenství, kteří svoji emailovou adresu společenství oznámili.

### **Článek II.**

#### **Název a sídlo společenství**

Názvem společenství je:

**„Společenství vlastníků 28. Pluku č.p.295, Praha 10“**

Sídlem společenství: Praha

### **Článek III.**

#### **Činnost společenství**

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také všech technických zařízení domu, jako společných částí;
  - b) revize společných částí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů el. energií, plynu, vody a odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
  - c) revizí a opravy domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
  - d) prohlídek a čištění komínů;

- e) *údržba pozemku, údržba přístupových cest na pozemku, jakož i údržba věcí v přídatném spoluvlastnictví spojeném s jednotkami ve vlastnictví všech členů společenství;*
- f) *uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;*

**2. Činnostmi týkajícími se 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 platných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z platných právních předpisů;*
- b) *stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání;*
- c) *vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství;*
- d) *uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;*
- e) *činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;*
- f) *výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.*

*Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt stejně jako prostory určené k výlučnému užívání vlastníku jednotky (balkony, atd.) tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.*

*Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:*

- a) *zajištění činností spojených se správou domu a pozemku;*
- b) *zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo;*
- c) *pojištění domu;*
- d) *nájmu společných částí domu;*
- e) *zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat;*
- f) *zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou v případě, že tak rozhodlo shromáždění.*

*Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje Společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.*

#### **Článek IV**

##### **Zajišťování Správy domu a dalších činností na základě smlouvy s třetí osobou**

1. Na základě usnesení shromáždění o ustanovení osoby pověřené správou, může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s osobou pověřenou správou, kterou může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva s osobou pověřenou správou musí obsahovat:
  - a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat,
  - b) způsob nakládání se svěřenými prostředky Společenství,
  - c) povinnost osoby pověřené správou předkládat jí uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost osoby pověřené správou jednou ročně a před ukončením její činnosti předložit Společenství zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu Společenství všechny písemné materiály o své činnosti v rámci plnění příslušné smlouvy o zajištění správy,
  - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změnu osoby pověřené správou domu a změnu výše poměru příspěvků na správu lze učinit pouze s předchozím schválením ze strany shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy o zajištění správy nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## **Článek V.**

### **Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví**

1. *Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.*
2. *Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.*
3. *Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.*
4. *Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.*
5. *Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.*
6. *Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.*

## **Článek VI.**

### **Sdružování**

1. *Sdruží-li se Společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.*
2. *Zaváže-li se Společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.*

## **Článek VII.**

### **Zánik společenství**

*Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.*

## ČÁST II.

### Článek VIII. Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.

Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
  3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
  4. Pro hlasování v rámci shromáždění platí pro spoluvlastníky jednotky i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů možnost písemně zmocnit společného zástupce, který bude hlasovací právo vztahující se k jednotce vykonávat. Takové zmocnění musí mít písemnou formu a musí být doručeno a založeno u společenství. Zmocnění platí do odvolání.
  5. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

### Článek IX.

#### Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami, jinak způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy;
  - b) přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí;
  - c) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
  - d) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování.

- e) *nechat se zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci, přičemž zástupce je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění i hlasovat jménem zastoupeného člena společenství;*
- f) *obdržet vyúčtování záloh za úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;*
- g) *volit a být volen do orgánů společenství;*
- h) *seznámit se, jak společenství hospodáří a jak dům nebo pozemek spravuje, přičemž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.*
- i) *na písemnou kopii zápisů ze zasedání shromáždění, včetně rozhodnutí shromáždění mimo zasedání;*
- j) *aby mu společenství na požádání sdělilo jméno a adresu, kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, ani na vyžádání nebude sdělen telefonní a nebo e-mailový kontakt na vlastníka a nebo nájemce v domě;*
- k) *předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;*
- l) *své právo k jednotce rozdělit na podíly; v takovém případě spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.*
- m) *na potvrzení o výši prostředků čerpaných z fondu správy domu a pozemku a fondu vlastní správní činnosti za předchozí kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 15. února roku následujícího a spolu s vypočtenou částkou, připadající na jednotku ve vlastnictví člena.*

**2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má povinnost:**

- a) *udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, dobrým vzhledem domu se rozumí vzhled odpovídající vzhledu v době kolaudace dle projektové dokumentaci s ohledem na běžné opotřebení v čase a užívání; to platí i o společných částech, které má případně vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;*
- b) *řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;*
- c) *hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;*
- d) *hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto záloh;*
- e) *Pokud se vlastník dostane do prodlení s jakoukoli platbou delšího než 90 dnů bude tento případ předán správcem právnímu zástupci, který jej jménem společenství bude po vlastníkově vymáhat právní cestou. Náklady na právní zastoupení společenství budou přeúčtovány vlastníkově jednotky, jež se do takového prodlení dostal;*

- f) do jednoho měsíce poté, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, písemně oznámit společenství svoji adresu, případně i emailovou. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení;*
- g) bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 kalendářních dnů, písemně oznámit společenství změny týkající osob užívajících jednotku, tj. např. přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, přičemž v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.*
- h) zdržet se všeho, co brání provedení pravidelné revize či kontroly, nebo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, přičemž jsou-li prováděny uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván (za vyzvání je považováno vyvěšení oznámení na nástěnce ve společných prostorách domu). To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;*
- i) upravuje-li stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím;*
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo ti, kterým umožnil vstup do domu, a neučiní-li tak nebo nebude-li možné tyto závady či poškození odstranit, uhradit vzniklé škody do třiceti dnů od jejich vzniku v penězích.*
- k) Oznámení o potřebě zpřístupnit byt je společenství povinno vyvěsit na domovní vývěsku nebo na jiném vhodném místě v domě, a to nejpozději 5 dnů před požadovaným termínem zpřístupnění bytu. Splnění této povinnosti je považováno za výzvu dle odst. 2. písm. h) a i) tohoto článku.*
- l) V případě, že vlastník jednotky nezpřístupní jednotku, ač byl ke zpřístupnění řádně a v souladu s těmito stanovami vyzván a tím způsobí Společenství škodu (náklady na opravu v důsledku nedovolených stavebních úprav vlastníka jednotky v bytové či nebytové jednotce případně na společných částech domu ve výlučném užívání nebo sankce státního orgánu) bude mu tato škoda přeúčtována k úhradě. V případě neuhrazení v uvedené lhůtě bude postupováno v souladu s odst. 2 písm. e) tohoto článku.*
- m) Na návrh Společenství nebo dotčeného vlastníka Jednotky může soud nařídít prodej Jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků Jednotek.*

#### Článek X.

#### **Zánik členství ve Společenství**

1. Členství ve Společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví
  - d) zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

## ČÁST III.

### Článek XI.

#### Orgány společenství

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které je tvořeno všemi členy společenství.
2. Statutárním orgánem společenství je výbor, který je voleným orgánem společenství vlastníků, který reprezentuje společenství samostatně.
3. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
4. V souladu s ustanovením § 159 občanského zákoníku je člen voleného orgánu oprávněn zmocnit jiného člena téhož voleného orgánu pro jednotlivý případ, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství jsou 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, smrtí nebo zánikem právnické osoby, která je členem výboru či jiného voleného orgánu.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu jejímž je členem. Jeho funkce končí ke dni projednání jeho odstoupení orgánem, nejpozději však třiceti (30) dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení. Člen výboru /předseda společenství vlastníků musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím dvou (2) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Orgány společenství hlasují veřejně, aklamací. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
10. Na usnesení shromáždění nebo jiného orgánu Společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění tyto stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout.
11. Každý člen Společenství nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů Společenství.



12. *Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří (3) měsíců ode dne, kdy se návrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět.*
13. *Porušilo-li Společenství základní členské právo člena závažným způsobem, má člen právo na přiměřené zadostiučinění. Namítne li to Společenství, soud právo na zadostiučinění členu nepřizná, nebylo-li uplatněno:*
  - a) *v době stanovené pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí, nebo*
  - b) *do tří (3) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu, byl-li tento návrh zamítnut podle § 260 NOZ.*
13. *Společenství může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.*

## **Článek XII. Shromáždění**

### **1. Do výlučné působnosti shromáždění patří:**

- a) změna stanov;
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;

#### **f) rozhodování :**

- i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu;
- iii. o změně podlahové plochy bytu;
- iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
- v. o změně podílu na společných částech;
- vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
- vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XIII. odst. 11 těchto stanov;
- viii. 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 v čl. XIII. odst. 10 těchto stanov;
- 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;

- g) 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;
- h) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

### **2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny**

*hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy společenství vyžadují vyšší počet hlasů.*

- 3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Statutární orgán je povinen ke svolání shromáždění do třiceti (30) dnů od obdržení takové podnětu.*
- 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, a to i prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu členů společenství, kterou společenství oznámili. Pozvánka se zašle všem členům společenství, a současně vyvěsí na domovní vývěsce, nebo na jiném vhodném místě v domě, a to nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání.*
- 5. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti dnů od jeho ukončení, případně ten, koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven.*
- 6. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o konkrétních záležitostech mimo zasedání shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která nesmí být kratší než patnáct dnů.*
- 7. K platnosti hlasování mimo zasedání shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.*
- 8. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.*
- 9. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování mimo zasedání shromáždění, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.*

### **Článek XIII.**

#### **Výbor společenství vlastníků**

1. *Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.*
2. *Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.*
3. *Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí z členů navoleného výboru výbor a z funkce je též odvolává.*
4. *Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Předseda výboru svolává výbor písemnou zprávou na e-mail člena výboru a to nejméně týden před plánovaným konáním schůze výboru. Členové výboru mají právo se vzdát práva na včasné svolání schůze výboru.*
5. *Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.*
6. *Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.*
7. *Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru.*
8. *Odpovědnost jednotlivých členů výboru za škodu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními OZ.*
9. *Výbor jako výkonný orgán společenství zejména zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech Správy domu a souvisejících činností, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,*
  - a) *odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,*
  - b) *připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění,*
  - c) *předkládá k projednání a schválení písemné materiály, které má shromáždění projednat,*
  - d) *zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,*
  - e) *sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši (i) Příspěvků na Správu domu a (ii) Záloh na služby,*
  - f) *zajišťuje vyúčtování Příspěvků na Správu domu a Záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,*
  - g) *zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,*
  - h) *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,*

- i) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - j) plní povinnosti Společenství ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek
10. V působnosti výboru je též rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 5.000,- Kč.
11. V působnosti výboru je též rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí.

#### **Článek XIV.**

##### **Pravidla pro užívání společných částí**

1. Pro účely tohoto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle těchto stanov nese vůči společenství, jakož i ostatním členům společenství, vlastník jednotky.
2. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů.
3. Společné části, které nejsou určeny k výhradnímu užívání vlastníku jednotky, nesmí být užívány k umístování či uchovávání jakýchkoli osobních věcí (jízdnicích kol, lyží, botníků apod.).
4. Uživatel bytu nesmí v bytě ani ve společných částech přechovávat jakékoli věci, které ohrožují, nebo by mohly ohrozit požární bezpečnost, hygienické předpisy, statiku budovy a případně přechovávat jakékoli nebezpečné organické a anorganické látky v domě.
5. V případě provádění oprav, úprav či stavebních změn bytu je uživatel povinen provádět je tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Bližší specifikace podmínek chování ve stanovených případech je dána platným Domovním řádem.
6. Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata (psi, kočky, morčata apod.), přičemž za ně nese plnou odpovědnost. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k zápachu v domě, nebo k rušení či ohrožování ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být chována výhradně v bytě uživatele a ve společných prostorách se smí pohybovat výlučně v doprovodu jejich chovatele.
7. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 do 06.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), či jinak způsobovat hluk a používat audio-vizuální přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Rekonstrukční či stavební práce mohou probíhat ve dnech Pondělí – Sobota v době od 8.30 do 18.00 hod.

8. *Ve všech společných prostorách domu je zakázáno: provádění hlučných, zapáchajících a znečišťujících aktivit, kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách domu a pozemcích SVJ.*

### **Článek XV.**

#### **Pravidla hospodaření**

1. *Vlastníci jednotek jsou povinni poměrně se podílet na:*
  - a) *nákladech na správu domu a pozemku;*
  - b) *nákladech na služby poskytované vlastníkům jednotek;*
  - c) *dalších platbách stanovených shromážděním.*
2. *S přihlédnutím k povinnosti společenství, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání při užívání jednotek a současně, aby společenství disponovalo s dostatečně vysokými finanční prostředky na předpokládané výdaje z krátkodobého i dlouhodobého pohledu či mělo zajištěný jiný zdroj financí na krytí nákladů, tvoří společenství každoročně rozpočet, jehož příjmovou stranu tvoří příspěvky ve formě záloh vlastníků jednotek na náklady na správu domu a pozemku a výdajovou stranu tvoří náklady na správu domu a pozemku, kterými jsou zejména (nikoli však výhradně) náklady na:*
  - a) *vedení účetnictví;*
  - b) *pojištění domu a jeho společných částí;*
  - c) *daně;*
  - d) *provozní činnosti;*
  - e) *činnosti charakteru oprav, údržby, stavebních úprav, rekonstrukcí či modernizací společných částí;*
  - f) *odměnu osobě za výkon některých činností správy domu a pozemku, rozhodlo-li o tom shromáždění;*
  - g) *odměnu členům volených orgánů společenství.*
3. *K účelu uvedenému v odst. 2. tohoto článku, jsou vlastníci jednotek povinni skládat na účet společenství předem určené finanční prostředky jako zálohu. Tyto zálohy na náklady na správu domu budou evidovány v následujících fondech (účetních analytických účtech pro dlouhodobé přijaté zálohy), které společenství za tímto účelem zřizuje:*
  - a) *fond správy domu a pozemku,*
  - b) *fond vlastní správní činnosti.*
4. *U jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění manželů, ručí za plnění povinností vlastníka jednotky podle těchto stanov všichni spoluvlastníci jednotky společně a nerozdílně.*
5. ***Náklady za odměnu členům volených orgánů společenství se rozvrhnou na každou jednotku stejně.***
6. *Tvorba rozpočtu: Základním hlediskem při tvorbě rozpočtu hospodaření domu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na dodávky služeb s přihlédnutím na vyšší spotřebu v minulých letech, běžné a velké opravy společných částí domu a zařízení, plánované v letech následujících dle doporučení dodavatelů servisních služeb jednotlivých zařízení domu. Součástí návrhu rozpočtu bude i návrh výše záloh na služby a náklady spojené se správou domu.*

**Článek XVI.**  
**Fond správy domu a pozemku**

1. *Ve fondu správy domu a pozemku se evidují zálohové platby vlastníků jednotek účelově určené na úhradu:*
  - a) *nákladů na opravy, úpravy a modernizace společných částí,*
  - b) *nákladů na pořízení s domem funkčně souvisejících pozemků a jiného nemovitého majetku společenství pořízeného pro účely správy domu a pozemku.*
2. *Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohu do fondu správy domu a pozemku.*
3. *Záloha do fondu správy domu a pozemku je splatná vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství.*
4. *Na nákladech specifikovaných v odst. 1. tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech nemovité věci. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku na správu domu i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Vyúčtování fondu správy domu a pozemku se provádí vždy jednou ročně.*

**Článek XVII.**  
**Fond vlastní správní činnosti**

1. *Ve fondu vlastní správní činnosti se evidují zálohové platby vlastníků jednotek účelově určené na odměňování osoby, která dům spravuje, členů volených orgánů společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména:*
  - a) *náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,*
  - b) *náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,*
2. *Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohu ve výši určené shromážděním, a která je pro každou jednotku stejná.*
3. *Záloha do fondu vlastní správní činnosti je splatná vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství.*
4. *Náklady specifikované v odst. 1., na příspěvky určené na odměňování osoby, která je pověřena správou Domu tohoto článku se rozvrhnou na každou jednotku stejně*

**Článek XVIII.**  
**Služby**

1. *Výši příspěvku na správu domu, zálohy na služby a odvody do zřízených fondů stanoví shromáždění. O výši plateb a způsobu jejich úhrady informuje jednotlivé členy společenství statutární orgán.*
2. *Na nákladech spojených se službami zajišťovanými společenstvím se členové společenství podílí v rozsahu, dle počtu rozhodných osob. Rozhodné osoby jsou osoby hlášené v jednotce. V případě, že je jednotka neobydlená, účtují se jednotce služby připadající na jednu osobu.*
3. *V případě, že je pro určité plnění, či službu právním předpisem závazně stanoven způsob rozúčtování, má tento způsob přednost před ustanoveními těchto stanov (např. Při stanovení záloh na dodávku tepla a teplé vody a jejich vyúčtování s vlastníky jednotek je shromáždění vázáno vyhláškou č. 269/2015 Sb. Ceny ostatních služeb hradí vlastníci jednotek měsíčními zálohami, které stanoví shromáždění na základě vyúčtování služeb jejich dodavateli za předchozí období a na základě předpokládané celkové ceny služby na období následující.)*
4. *Služby poskytované vlastníkům jednotek (dále jen „služby“) jsou, stejně jako jejich přesná specifikace pro rozúčtování uvedeny v platné Směrnici bytového domu, byla-li vydána nebo v přijatém rozhodnutí Shromáždění společenství.*
5. *Shromáždění společenství může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v domě nad rámec služeb uvedených ve Směrnici bytového domu, byla-li vydána nebo v přijatém rozhodnutí Shromáždění společenství.*
6. *V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu shromáždění.*
7. *Zálohy na služby jsou povinny hradit všichni vlastníci jednotek měsíčně a jsou splatné spolu se zálohami do fondu správy domu a pozemku a fondu vlastní správní činnosti, vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce.*
8. *Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby nebo změna počtu osob hlášených na službu. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.*
9. *Vyúčtování služeb, tedy skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby, vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy za účtovací období a vyúčtování jim písemně doručí nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období.*
10. *Společenství ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. V rámci vyúčtování Společenství uvede způsob vrácení přeplatku, kdy tento je vrácen na základě písemné výzvy vlastníka jednotky majícího přeplatek.*
11. *Finanční vyrovnání (vypořádání rozdílů z vyúčtování) provedou společenství a vlastníci jednotek ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkovvi jednotky, avšak nejpozději do 31.7. příslušného kalendářního roku.*



12. *Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je společenství povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníkovi jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit mu na jeho náklad pořízení kopie podkladů.*
13. *Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce, vlastníkovi jednotky. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.*
14. *Účetním a zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.*
15. *Společenství je povinno při každé změně výše záloh na služby poskytované vlastníkovi jednotky či výše jeho zálohy na náklady na správu, předat vlastníkovi jednotky v písemné formě předpis s údaji o výši jeho pravidelných zálohových plateb, o čísle bankovního účtu, na který mají být zálohy placeny a přidělený variabilní symbol, pod kterým bude vlastník jednotky zálohy hradit. Vlastník jednotky je pak u každé platby na účet společenství povinen uvést tento přidělený variabilní symbol. V případě neuvedení variabilního symbolu k platbě či uvedení nesprávného, bude platba považována společenstvím za neuhrazenou.*

