

STANOVY

společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků Klegova 21

(dále jen „společenství vlastníků“)

pro dům na adrese: Ostrava, Hrabůvka, Klegova 1440/21, PSČ 700 30 -----
(dále jen „budova“ nebo „dům“) -----
stojící na pozemku: parcelní číslo St. 1182 - zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním
území Hrabůvka -----

(dále jen „pozemek“) -----

Část I.

Základní ustanovení

Preamble

Společenství vlastníků je právnickou osobou, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Článek 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Klegova 21.** -----
- 2) Sídlo společenství vlastníků: Ostrava, Hrabůvka, Klegova 1440/21, PSČ 700 30. -----

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Článek 2

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. -----

- 2) Členství ve společenství vlastníků vzniká: -----
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků (za předpokladu, že došlo k nabytí vlastnického práva k jednotce v domě nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků), -----
 - b) dnem nabytí vlastnického práva k jednotce v domě (za předpokladu, že došlo k nabytí vlastnického práva k jednotce v domě po dni vzniku společenství vlastníků). -----
- 3) Členství ve společenství vlastníků zaniká: -----
 - a) převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce v domě, -----

- b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby, -----
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví, ---
 - d) zánikem jednotky v domě, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků, nemá-li tento člen vlastnické právo i k další jednotce v domě, -----
 - e) zánikem společenství vlastníků jednotek, -----
 - f) jiným způsobem určeným v těchto stanovách nebo v obecně závazných právních předpisech. -----
- 4) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
 - 5) Při převodu vlastnického práva člena společenství vlastníků k jednotce nevzniká ke dni účinnosti převodu společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ani zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) (zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) dále jen jako „zálohy na služby“). Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vlastníků vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
 - 6) Společní členové společenství vlastníků, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. -----
 - 7) Společenství vlastníků vede seznam svých členů. Člen společenství vlastníků je do seznamu členů zapsán neprodleně poté, co prokáže nabytí vlastnického práva k jednotce v domě. V seznamu členů se uvádí zejména: -----
 - a) u fyzické osoby jméno a příjmení člena, datum narození a bydliště, -----
 - b) u právnické osoby její název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno, -----
 - c) u společných členů mimo výše uvedené údaje všech těchto společných členů rovněž údaj, že se jedná o společné členy vč. údaje, zda se jedná o podílové spoluvlastnictví (vč. výše podílu každého z nich na jednotce), nebo o společné jmění manželů, a popř. je možné uvést i osobu, kterou společní členové zmocnili k výkonu jejich práv vůči společenství vlastníků. -----

Článek 3

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

- 1) Člen společenství vlastníků má **práva** určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, a to zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
 - c) účastnit se rozhodování mimo zasedání, -----
 - d) volit a být volen do volených orgánů společenství vlastníků, -----
 - e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty k činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v činnosti společenství vlastníků, -----
 - f) seznámit se s hospodařením společenství vlastníků, a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, -----
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti přispívat na správu

- domu a pozemku, platit zálohy na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství vlastníků, -----
- h) obdržet vyúčtování záloh na služby, -----
- i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na služby. -----
- 2) Člen společenství vlastníků má **povinnosti** určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména -----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků, -----
- b) řádně a včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku, -----
- c) řádně a včas platit zálohy na služby a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování, -----
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem nebo nebude-li takový úrok vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, -----
- e) řídit se pravidly pro užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství, -----
- g) udržovat svůj byt, společné části domu a 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 vlastníků, -----
- 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 společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce: -----
- i. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
- ii. svoji adresu (příp. adresu pro doručování), -----
- iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
- iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, -----
- v. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství vlastníků přenechal byt do užívání, -----
- vi. jakoukoli změnu výše uvedených údajů. -----
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu nebo pozemku způsobil sám nebo osoby, které s ním byt užívají nebo kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, -----
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně 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 vlastníků předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup osoby pověřené společenstvím vlastníků i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,

- n) předat společenství vlastníků projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), -----
 - o) oznámit společenství vlastníků svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí, -----
 - p) oznámit společenství vlastníků bezodkladně, nejpozději však do jednoho měsíce, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo do společné části sloužící výlučně členu společenství vlastníků je společenství vlastníků povinno doručit členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči výboru. Při zasedání shromáždění uplatňuje člen společenství vlastníků svá práva vůči shromáždění. Řádné plnění povinností člena společenství vlastníků uplatňuje za společenství vlastníků vůči těmto členům výbor.

Část III. Orgány společenství vlastníků

Článek 4 Společná ustanovení

- Orgány společenství vlastníků jsou: -----
- a) **shromáždění**, -----
 - b) **výbor**. -----

Článek 5 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství vlastníků. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. -----
- 2) Do **působnosti shromáždění** patří zejména: -----
 - a) změna stanov, -----
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) volba a odvolávání členů výboru, 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek, schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku a určení termínu splatnosti v kalendářním měsíci
 - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, stavebních úprav, technických zhodnocení a modernizací společných částí, -----
 - g) rozhodování o -----
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----
 - změně podlahové plochy jednotky; -----
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----

- změně podílu na společných částech; -----
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky; ---
 - opravě, stavební úpravě, technickému zhodnocení a modernizaci společné části, není-li toto rozhodnutí s ohledem na výši nákladů s tímto spojených v působnosti výboru; -----
 - o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; -----
- h) udělování předchozího souhlasu -----
- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, ---
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, není-li toto rozhodnutí s ohledem na výši nákladů s tímto spojených v působnosti výboru; -----
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil; -----
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- 3) Výbor svolá shromáždění vlastníků tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu členů společenství vlastníků, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. -----
- 4) Zasedání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. **Pozvánka se doručí členům společenství vlastníků nejméně 15 dní před konáním shromáždění.** 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 těmito podklady. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství vlastníků může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
- 5) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání zasedání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků. -----
- 6) Každý člen společenství vlastníků má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. -----
- 7) Shromáždění je **způsobilé se usnášet** za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
- 8) K **přijetí rozhodnutí** se vyžaduje souhlas **většiny hlasů členů společenství vlastníků přítomných na shromáždění**, pokud tyto stanovy nebo obecně závazný právní předpis neurčují vyšší počet hlasů. -----
-
- 9) K přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílu na společných částech domu nebo pozemku nebo změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se **souhlas všech vlastníků jednotek.** ---
- 10) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit. Plná moc musí být písemná a musí být předložena výboru před zahájením zasedání shromáždění. -----
- 11) Každý člen společenství vlastníků je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství vlastníků, pokud se požado-

- vané vysvětlení vztahuje k předmětu zasedání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vlastníků vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 12) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru, nebo k tomuto pověřený člen výboru, 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 jinak. -----
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství vlastníků 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) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu zasedání, plná znění přijatých usnesení. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění jsou uchovávány. -----
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství vlastníků nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství vlastníků o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství vlastníků navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobnost shromáždění usnášet se. Každý vlastník jednotky může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství vlastníků pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek stanovených v příslušném právním předpise. -----

Článek 6

Výbor

- 1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství vlastníků. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou příslušným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění a jeho činnost je kontrolována kontrolní komisí. -----
- 2) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména: -----
- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle příslušných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; -----
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění, -----
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv v běžných záležitostech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a pozemku a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, domu a pozemku, -----
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z příslušných právních předpisů, -----
 - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění způsobem v těchto stanovách uvedeným, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o

- hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují základní údaje o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - g) zajišťuje řádné vedení dokumentace společenství vlastníků, a to zejména seznam členů společenství vlastníků a zápisů ze shromáždění, -----
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků vůči třetím osobám, -----
- 3) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména: -----
- a) v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění právně jedná za společenství vlastníků ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, -----
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění dle uzavřených smluv a činí vůči smluvním partnerům potřebná právní a jiná jednání k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, -----
 - c) za společenství vlastníků činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na zálohách na služby, včetně vymáhání plnění povinností uložených společenstvím vlastníků jeho členům, -----
 - d) plní povinnosti podle příslušných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem určeným podle zvláštního právního předpisu k vedení tohoto rejstříku a podle příslušných právních předpisů i vůči místně příslušnému správci daně a katastrálnímu úřadu. -----
- 4) Výbor je oprávněn rozhodnout o: -----
- a) opravě, stavební úpravě, technickém zhodnocení a modernizaci společných částí domu nebo pozemku, nepřevyšující v jednotlivých případech částku 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) s výjimkou oprav způsobených haváriemi na společných částech domu a pozemku, při kterých se k uvedenému peněžnímu omezení nepřihlíží, -
 - b) opravě, stavební úpravě, technickém zhodnocení a modernizaci společných částí domu nebo pozemku v souladu se schváleným plánem oprav nebo stavebních úprav společných částí domu nebo pozemku a rozpočtem společenství vlastníků, -----
 - c) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) a dále o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková hodnota v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), -----
 - d) v rámci své působnosti o kterékoliv dalším právním jednání, jehož předmět plnění nepřesahuje jednotlivě či v souhrnu 30.000,- Kč (slovy: třicet tisíc korun českých), přičemž nad tuto částku je zapotřebí předchozího souhlasu shromáždění vlastníků.
- 5) Výbor je kolektivní orgán a má **tři členy**, kteří jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Člen výboru může být volen opětovně. Výbor, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 6) **Funkční období člena výboru činí pět let.** -----

- 7) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem výboru. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
- 8) Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru. Výslovně se stanoví, že členem výboru může být osoba, která není členem společenství vlastníků. -----
- 9) Kdo přijme funkci člena výboru, 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. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. -----
- 10) Člen výboru vykonává funkci osobně, může však zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti na zasedání příslušného orgánu hlasoval. -----
- 11) Nenahradil-li člen výboru škodu, kterou způsobil společenství vlastníků při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za dluh společenství vlastníků v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
- 12) Člen výboru může z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal nebo projednat měl, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- 13) Výbor volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. Za výbor uvnitř společenství jedná jeho předseda. -----
- 14) Zasedání výboru je svoláváno kterýmkoliv členem výboru, zpravidla však předsedou výboru, písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Pozvánka se zasílá členům výboru nejméně 7 dní před konáním zasedání výboru. Zasedání výboru je možné svolat rovněž jiným vhodným způsobem, zejm. telefonicky nebo prostřednictvím e-mailu, či obdobné elektronické zprávy, popř. vyvěšením pozvánky na nástěnce v domě, souhlasí-li s tímto způsobem svolání všichni členové výboru. Zasedání výboru je možné konat bez jeho řádného a včasného svolání jen za účasti a se souhlasem všech členů výboru.
- 15) Výbor je **způsobilý usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.** -----
- 16) Výbor **rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.** Každý člen výboru má jeden hlas. -
- 17) K rozhodnutí výboru, které se přičí dobrým mravům, nebo jde-li o rozhodnutí v záležitosti mimo působnost výboru, se nepřihlíží. -----
- 18) Zasedání výboru zahájí a vede zpravidla předseda výboru, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, který po zahájení zasedání ověří, zda je zasedání schopno se usnášet, zajistí volbu zapisovatele a dále vede zasedání dle pořadu zasedání, ledaže se výbor usnese jinak. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů výboru. Hlasování na zasedání výboru je veřejné. -----
- 19) O průběhu jednání výboru pořídí zapisovatel zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a pořadu zasedání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů výboru. Přílohou zápisu je listina přítomných členů výboru, pozvánka na zasedání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápise se jmenovitě uvedou členové výboru, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů výboru se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena výboru, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje zapisovatel a alespoň jeden další člen výboru. Záписы včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen

výboru a každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu. -----

20) Určení prvních členů výboru:

- pan
- pan
- pan

Část IV.

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

Článek 7

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku. -----
- 2) Správou domu a pozemku se **z hlediska technického a provozního** rozumí zejména: ----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání: -----
 - společných částí domu a pozemku; -----
 - technických zařízení domu jako společných částí; a -----
 - společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející členu společenství vlastníků v rámci správy této společné části na vlastní náklady; -----
 - b) revize a opravy společných částí technických sítí a 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 na pozemku, -----
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle příslušných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 3) Správou domu a pozemku se **z hlediska správního** 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 příslušných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z příslušných právních předpisů; -----
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou; -----
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků jako příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby, jejich evidenci, vyúčtování a vypořádání se členy společenství vlastníků; -----
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství vlastníků, s finančními prostředky placenými členy společenství vlastníků, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku, a

- k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
- e) vedení seznamu členů společenství vlastníků, -----
- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství vlastníků, které jim ukládají příslušné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z rozhodnutí příslušných orgánů společenství vlastníků; -----
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
- h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----
- i) 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 vlastníků.
- 4) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. -----
- 5) 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. -
- 6) Společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto služby: -----
- a) dodávku tepla a teplé vody, -----
- b) dodávku vody a odvádění odpadních vod, -----
- c) provoz výtahu, -----
- d) osvětlení společných prostor v domě, -----
- e) úklid společných prostor v domě, -----
- f) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, -----
- g) provoz a čištění komínů, -----
- h) další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění. -----

Článek 8

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- 1) Společnými částmi jsou ty části domu a pozemku, které podle své povahy mají sloužit členům společenství vlastníků společně. Mezi ně náleží také společné prostory, např. 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 vlastníků 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 vlastníků. -----
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství vlastníků povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na své náklady odstranit. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
- 4) Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných

- prostorách domu nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----
- 5) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit řádné uzavírání vstupních dveří domu. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství vlastníků zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách s ohledem na venkovní teplotu, povětrnostní či srážkové podmínky. -----
 - 6) Člen společenství vlastníků je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
 - 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být ve společných prostorách a na domě umístěny pouze s předchozím souhlasem společenství vlastníků. -----
 - 8) Člen společenství vlastníků je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
 - 9) Člen společenství vlastníků je oprávněn uzavřít domovní uzávěr vody, plynu, vody pro ÚT pouze s předchozím souhlasem společenství vlastníků, pokud se nejedná o havarijní stav. Člen společenství vlastníků zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství vlastníků. K hlavním uzávěrům vody, 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 vlastníků (např. sklepní kóje, garáž, atd.) musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti tohoto člena společenství vlastníků. -----
 - 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
 - 11) Každý člen společenství vlastníků je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství vlastníků. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací společenství vlastníků a ostatním členům společenství vlastníků a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a v sobotu v době od 8:00 do 18:00 hodin. V době od 22:00 do 6:00 hodin se každý člen společenství vlastníků zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
 - 12) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve společných prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
 - 13) Člen společenství vlastníků je povinen zajistit dodržování pravidel pro užívání společných částí od osob, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu. -----
 - 14) Shromáždění může schválit domovní řád, který blíže upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství vlastníků a pro další osoby vstupující do domu. -----

Část V.

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

Článek 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- 1) Základním účelem sestavování rozpočtu společenství je zabezpečení jeho hospodaření. Rozpočet obsahuje údaje o příjmech a výdajích v následujícím období.
- 2) Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Rozpočet schvaluje shromáždění vlastníků.
- 3) **Příjmy** společenství tvoří zejména:
 - a) pravidelné a mimořádné příspěvky členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku, -----
 - b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství vlastníků z důvodu prodlení s jejich příslušnými platbami, včetně nedoplatků z vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----
 - c) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků, -----
 - d) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků -----
 - e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, -----
 - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků, -----
 - g) mimořádné vklady,
 - h) zůstatek na účtu.
- 4) **Výdaje** společenství tvoří zejména:
 - a) pojištění domu a pozemku, -----
 - b) odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
 - c) odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství vlastníků, -----
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků, -----
 - e) 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, -----
 - f) náklady na vlastní správní činnosti. -----
 - g) náklady na opravy, stavební úpravy, technické zhodnocení a modernizaci společných částí domu a pozemku, revize, deratizaci, dezinfekci, požární ochrana, zpracování technických a legislativních podkladů, -----
 - h) právní úkony a služby.

Článek 10

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů služeb

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky **formou měsíčních úhrad** a to následovně: -----
 - A) **ve výši odpovídající podílu podlahové plochy** jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě u příspěvků na: -----
 - a) opravy, stavební úpravy, technické zhodnocení a modernizaci společných částí domu a pozemku, -----
 - b) údržbu, revizi a prohlídky společných částí, -----
 - c) pojištění domu a pozemku. -----

- d) odměny členů orgánů společenství vlastníků včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
- e) odměny osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku -----
- f) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků. -----
- g) 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. -----
- B) **za každou jednotku stejnou částku** u příspěvků na: -----
- a) náklady na vlastní správní činnosti, -----
- 2) Příspěvky na správu domu a pozemku jsou **splatné vždy v příslušném kalendářním měsíci**. Konkrétní termín určí shromáždění vlastníků. -----
 - 3) Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
 - 4) Na **náklady na služby** jsou členové společenství vlastníků povinni platit **měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy v příslušném kalendářním měsíci**. Zálohy na služby se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro následující kalendářní rok. -----
 - 5) Náklady na služby se na vlastníky rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, dle platného prováděcího předpisu,
 - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování, dle platného prováděcího předpisu,
 - c) úklid společných prostor v domě, podle jednotek rozhodných pro vyúčtování,
 - d) 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 v přípustných případech shromáždění vlastníků jinak.
 - 6) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, nerozhodne-li v přípustných případech shromáždění jinak. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na adresu uvedenou v seznamu členů a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství vlastníků lhůta 30 dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již uplatňovat námitky k vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky společenství vlastníků. Společenství vlastníků vyúčtuje zálohy na služby nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. -----
 - 7) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství vlastníků, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. -----

Část VI. Ostatní ujednání

Článek 11 Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. ---
- 2) Tyto stanovy připouštějí, že lze rovněž vždy rozhodnout mimo zasedání o všech záležitostech v působnosti shromáždění, aniž by byl splněn předpoklad pro rozhodování mimo zasedání týkající se nezpůsobilosti svolaného shromáždění se usnášet, jak je uvedeno v odstavci 1) tohoto článku. -----
- 3) Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství vlastníků uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dní od doručení návrhu členu společenství. -----
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství vlastníků s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- 5) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu společenství výboru svůj souhlas s návrhem usnesení, má se za to, že s návrhem nesouhlasí. -----
- 6) Výbor oznámí členům společenství vlastníků v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
- 7) Potřebný počet hlasů pro přijetí rozhodnutí mimo zasedání se řídí ustanoveními těchto stanov o potřebném počtu hlasů k přijetí rozhodnutí na shromáždění s tím, že kde stanovy určují potřebný počet hlasů z přítomných členů společenství vlastníků na shromáždění, má se při rozhodování mimo zasedání za to, že přítomní členové jsou všichni členové společenství vlastníků. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech domu nebo pozemku, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Článek 12

Jednání za společenství vlastníků

- 1) **Za společenství vlastníků jednají dva členové výboru společně.** -----
- 2) Kdo za společenství vlastníků podepisuje, připojí k názvu společenství vlastníků svůj podpis a údaj o své funkci. -----

Článek 13

Způsob zrušení společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -----
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní. ---
- 3) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru každého vlastníka na společných částech. -----

Článek 14

Nebytový prostor

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