

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1041,1042,1043 Neratovice

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Název, sídlo, pojmy

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 1041,1042,1043 Neratovice
- 2) Sídlo: Dr. E. Beneše 1041, 277 11 Neratovice
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- 4) Společenství vlastníků se zakládá na základě příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 5) Užívají-li tyto stanovy pojem „bytová jednotka“ vztahují se příslušná ustanovení též na nebytovou jednotku, užívají-li tyto stanovy pojem „byt“ vztahují se příslušná ustanovení též na nebytový prostor, pokud z podstaty věci nevyplývá něco jiného.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st. 1555 o výměře 703 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 1041, 1042 a 1043, objekt k bydlení, to vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro k.ú. Neratovice, obec Neratovice na LV č. 3936.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.
- 3) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) Činnostmi správy 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;
 - 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 na pozemku,
 - d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř bytu neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do bytu.
- 7) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména :
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu

skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;

b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na 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 finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;

d) vedení seznamu členů společenství,

e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků 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 včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

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

a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků

b) zajištění dodávek služeb

c) pojištění domu a pozemku

d) nájmu společných částí

e) nájmu bytů zahrnutých v jednotkách, které jsou vlastnictvím společenství

9) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického

práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu domu a pozemku a členové společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

1) Členství ve společenství vlastníků 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) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na společných částech spojeného s jednotkou. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění předloží společenství v písemné formě.

Čl. 4

Vznik a zánik členství, seznam členů, převod jednotky

1) Členství ve společenství vzniká:

a) vznikem společenství osobám, které byli ke dni vzniku společenství vlastníkem jednotky

b) nabytím jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku společenství

c) přechodem vlastnictví jednotky nebo

d) převodem vlastnictví jednotky

2) Členství ve společenství zaniká:

a) úmrtím člena – fyzické osoby

b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce

c) přechodem vlastnictví jednotky

d) převodem vlastnictví jednotky nebo

e) zánikem jednotky

3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které společenství oznámil. Zjistí-li společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:

a) informace o jednotce a členovi:

I. číslo jednotky

II. jméno a příjmení člena nebo společných členů

III. adresa bydliště

IV. adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště

b) informace o osobách, kterým člen přenechal byt do užívání na dobu delší než 2 měsíce v rozsahu údajů uvedených pod bodem a),

c) informace potřebné pro správu domu a pozemku

I. počet osob, které budou mít v bytě domácnost

II. telefonní čísla člena

III. adresa člena pro doručování elektronické korespondence

IV. číslo bankovního účtu a

d) v případě spoluvlastnictví jednotky

I. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění a

II. osoba společného zástupce podle § 1185 OZ, včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a)/II. až IV. a c)/II. až IV.

4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do 10 pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu domu a pozemku a na platbách za služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti

1) Práva a povinnosti člena společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů společenství.

2) Člen společenství má zejména právo:

a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt

b) udržovat a provádět drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání

c) účastnit se veškeré činnosti společenství

d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání

e) volit a být volen do orgánů společenství

f) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství

g) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy domu a pozemku

h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění,

jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinností podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, 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 osoby, které byla jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou

j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, resp. zúčtovacího období, jestliže zúčtovacím obdobím pro platby za služby je jiné období než kalendářní rok

k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování

3) Člen společenství má zejména povinnosti:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami
 - b) ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6 hradit příspěvky na správu domu a pozemku
 - c) ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6 platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství uhradit úrok z prodlení ve výši dle zákona
 - f) řídit se při užívání společných částí a při stavebních úpravách bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení
 - g) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství
 - h) udržovat a čistit svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, nesmí ztížit jinému vlastníkovu výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí a pro provádění stavebních úprav bytu osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo užívání bytu
 - j) oznamovat společenství bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 1 měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v bytě domácnost a které užívají byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na služby
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo užívání bytu
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě
 - m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství do bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody
 - o) pro případ havarijních situací sdělit společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace a aktuálním stavu
- 4) Ve vztahu ke společným částem uvnitř bytu a společným částem, které výlučně užívá, je člen společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy.

Pro tento účel se rozumí :

- a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením,
- b) drobnými opravami opravy bez ohledu na výši nákladů :

I. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt

II. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu

III. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače

IV. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

V. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku

VI. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty

V rámci běžné údržby a drobných oprav společných částí člen společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto společných částí přísluší výlučně společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných společenstvím ve společných částech výlučně užívaných, provádí pouze společenství. Člen společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 8.

5) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu je povinno společenství učinit nejméně 3 dny před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v odst. 3 písm. n).

6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 2) písmeno g) a h) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.

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

Část III.

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

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku

1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku 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) 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 příjmu z bezúplatného příjmu

- o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 5.000,- Kč.

3) 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, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 30.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

4) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7

Pravidla pro užívání společných částí

1) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se při užívání bytu i společných částí jednání porušujícího dobré mravy, jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství nebo by je obtěžovalo.

2) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství 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 držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na

pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady člena společenství, který tuto povinnost porušil.

Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

3) Člen společenství je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady na její odstranění, odstraní-li škodu společenství. Člen společenství odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v bytě nebo ve společných prostorách.

4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů ve společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a předmětů překážejících v únikových cestách. Člen společenství je povinen dodržovat požární předpisy, zdržet se ukládání odpadu a jiných hořlavin v bytě i společných částech v míře, která přesahuje obvyklé užívání bytu a domu.

5) Zakazuje se kouření, používání otevřeného ohně ve společných prostorách domu a větrání bytu do společných prostor domu.

6) Ve společných prostorách domu je nutno zhasínat při opuštění prostor, nejsou-li vybaveny čidly s automatickým zhasínáním, a zavírat okna, zejména pokud venkovní teplota klesá pod bod mrazu.

7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím souhlasem statutárního orgánu společenství, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační desce, která slouží pro informování členů SVJ.

8) Do společných sběrných nádob lze umísťovat pouze běžný komunální odpad. Odvoz a likvidaci rozměrnějšího odpadu (koberce, linoleum, desky, tyče, velké krabice, vyřazené spotřebiče) je člen společenství povinen zajistit sám na vlastní náklady.

9) Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu.

10) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, popř. plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí člen společenství zajistit, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.

11) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. např. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovodu, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.

12) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. a ve dnech svátků se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

13) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí pro své potřeby, včetně společných prostor v domě, schvalují toto užívání a jeho bližší podmínky členové společenství většinou hlasů.

14) Shromáždění může upravit podrobnější pravidla pro užívání bytů, užívání a správu společných částí v domovním řádu. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v domě a je závazný pro členy společenství i všechny osoby užívající byty nebo vstupující do domu.

Čl. 8

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v bytě

1) Oznamovací povinnost a součinnost

Člen společenství je povinen:

a) oznámit statutárnímu orgánu společenství (nejpozději 7 dní předem) záměr provádět stavební úpravy v bytě

b) vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) písemné oznámení na nástěnku v domě, které bude obsahovat:

I. termín započetí a ukončení prací

II. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání příček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením

III. kopii dokladu o vydání stavebního povolení, pokud bylo na práce vydáno

c) předat společenství kopii projektové dokumentace, poskytnou informace a podklady pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, nepoškozuji či neohrožují byty jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání domu nebo bytů jiným vlastníkům a předat společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (kopii žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a vydaná rozhodnutí a stanoviska příslušného stavebního úřadu)

d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po předchozí výzvě vstup společenství a společenstvím určeným třetím osobám do bytu. Právo na vstup do bytu může společenství uplatnit i opakovaně

e) dodržovat pokyny, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami bytu uloženy společenstvím

2) Zásah do společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, smí člen společenství provést výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby společných částí. Pro zásahy do společných částí se stanoví zejména následující pravidla:

a) nosné příčky (zděné i panelové) v bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky domu. Členové společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování rýh pro instalace apod.)

b) v případě nenosných příček uvnitř bytu je společenství oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku domu

c) v případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou příčkou, je člen společenství povinen obrátit se na společenství se žádostí o nahlédnutí do stavební dokumentace, z níž je možné před započítím stavebních úprav rozmístění nosných příček v bytě zjistit

d) při pokládce podlahových krytin (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v bytě je člen společenství povinen zajistit odpovídající zvukovou a kročejovou neprůzvučnost, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady.

e) jestliže člen provádí úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu společných částí individuálně mimo plán společných oprav, nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:

- oken

- parapetů

- vchodových dveří do bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámců

f) montáž klimatizačních jednotek je možná pouze tak, aby nebyl narušen vzhled domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády

g) výměna otopných těles (radiátorů) individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští

3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř bytu nebo výlučně užívané společné části provádí a hradí člen společenství. Při zásahu do rozvodů v bytě je člen společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací společenství.

4) Omezení vlivu stavebních prací v bytě na provoz domu:

Člen společenství je povinen při stavebních úpravách bytu:

a) zamezit znečištění a poškození společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do bytu apod.)

b) zabezpečit úklid společných částí (zejména společných prostor domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění domu došlo

c) zajistit do 7 dnů opravu škod vzniklých na společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.)

d) zajistit likvidaci stavebního odpadu na své náklady, použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno

Jestliže člen společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena společenství, který povinnost porušil.

5) Stavební úpravy v bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8,00 do 17,00 hod., o sobotách od 9,00 do 16,00 hod. Neděle a svátky jsou časem klidu v domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.

6) Na žádost člena společenství může statutární orgán v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.

Část IV.

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

Čl. 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků zpravidla před začátkem kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

Čl. 10

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

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

a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství

(§ 1180 odst. 2 OZ),

b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady;

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 a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství se z části příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství. O

mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovací adresu. Krátkodobá záloha se vyúčtuje v členění odpovídajícímu položkám rozpočtu a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy, na výdaje na pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví společenství a výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

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

5) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se

stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. O způsobu rozúčtování nákladů na služby rozhoduje shromáždění.

6) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již

reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

7) Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 20,- Kč měsíčně.

8) Pro úhradu nákladů na údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky jednotek se stanoví následující pravidla:

a) nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy zajišťované a hrazené členem společenství podle čl. 5 odst. 4), platí pravidla dále uvedená

b) údržbu a opravy rozvodů ústředního vytápění, včetně částí těchto rozvodů v bytech, otopných těles a souvisejících zařízení zajišťuje a hradí společenství a na nákladech na tyto práce se členové společenství podílejí podle jejich skutečné výše

c) plánované opravy oken, vstupních dveří do bytů zajišťuje a hradí společenství a na nákladech na ně se členové společenství podílejí podle skutečné výše

d) plánovanou výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí společenství a na nákladech na ni se členové společenství podílejí podle počtu schránek příslušejících k jednotce, v ostatních případech hradí náklady na opravy a pořízení nové poštovní schránky člen společenství

e) pořízení klíčů a čipových karet ke vstupním dveřím do domu nebo k jiným dveřím do společných částí zajišťuje a hradí společenství. Jestliže člen společenství žádá dodatečně o vydání dalších klíčů nebo čipových karet, nese náklady sám podle počtu požadovaných kusů

f) kontrolu a výměnu bytových vodoměrů a zařízení pro rozdělování nákladů na teplo zajišťuje a hradí společenství a na nákladech na ně se členové společenství podílejí podle počtu těchto zařízení osazených v bytě

g) údržbu a opravy výkladců v jednotce zahrnující nebytový prostor zajišťuje a hradí člen společenství – vlastník této jednotky

Část V. Orgány společenství

Čl. 11 Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor společenství (dále jen výbor)

2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

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

4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

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

- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 9) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 10) Kolektivní volený orgán společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů svých členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklamací. Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Členové orgánu mohou rozhodovat i jiným způsobem než za osobní přítomnosti (korespondenčně nebo pomocí technických prostředků) na základě výzvy doručené všem členům orgánu jeho předsedou. V takové případě orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně 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 projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 12) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 13) 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.
- 14) 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. 12

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito členové společenství shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, nejméně 15 dnů před jeho konáním, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů a vyvěšuje se na nástěnce v domě. Má-li člen společenství adresu pro doručování v domě, považuje se pozvánka za zaslou vhozením do poštovní schránky. Při zasílání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenou třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánku lze předat rovněž osobně nebo zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 4) K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s těmito podklady. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pro

přijetí rozhodnutí o změně způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění.

7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.

8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem k jednotce.

9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

11) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové společenství, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

12) Jednání shromáždění zahájí 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, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.

14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány.

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 jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství.

15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu a účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků
- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování nákladů na služby na členy společenství
- e) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
- f) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě společné části anebo stavební

úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu

g) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy společenství a o způsobu úhrady ztráty

h) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi

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

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčeny 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.

Čl.14

Rozhodnutí mimo zasedání

1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. 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.

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

3) Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrh člena společenství, platí, že nesouhlasí. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto statuty vyžadují vyšší počet hlasů.

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

7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na členy společenství a k uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí $\frac{3}{4}$ většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 15

Výbor společenství

1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor 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. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a místopředsedu a z funkce je též odvolává.

3) Výbor je schopný se usnášet, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.

4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. To neplatí pro udělení zmocnění na jednotlivá dílčí jednání.

5) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti zastupuje předsedu místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno 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.

Čl. 16

Působnost Výboru společenství

1) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek,

V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

2) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 5.000,- Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

7) Výbor společenství postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve vlastníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má člen uvedenu v seznamu členů nebo vhozením výzvy do poštovní schránky člena. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor předžalobní výzvu k úhradě doporučeným dopisem na adresu dlužníka, kterou má uvedenou v seznamu členů. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání předžalobní výzvy dlužnou částku neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat dlužnou částku soudně, či ji předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též sankce z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem splátkový kalendář, bez možností odpuštění dluhu.

Čl. 17

Svolání výboru společenství

1) Předseda svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně čtyřikrát ročně čtyřikrát ročně. Předseda svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.

Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

Čl. 18

Určení prvních členů statutárního orgánu - výboru

1) Prvními členy výboru jsou:

Čl. 19

Další volené orgány Společenství

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který kontroluje činnost orgánů Společenství a projednává stížnosti a připomínky členů Společenství k činnosti orgánů Společenství. Členové komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů Společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů Společenství.
- 2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 3) Kontrolní komise má tři členy. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- 4) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si shromáždění svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.
- 5) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 7) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty Společenství a k návrhu na rozhodnutí shromáždění.
- 8) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u výboru jakékoliv informace a doklady o hospodaření společenství. Výbor je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Společenství nebo jeho členů.
- 9) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 10) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání výboru a jakéhokoliv jiného orgánu společenství, zřízeného podle stanov.
- 11) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje společenství v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi výboru.
- 12) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně.

Část VI. Závěrečné ustanovení

Čl. 20 Přijetí stanov

- 1) Tyto stanovy byly přijaty vlastníkem jednotek dne _____
- 2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách, se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníků, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.
- 3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zdánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.