

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Část první

Všeobecná ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

1. Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu čp. 487 – 488, Lonkova, Pardubice
2. Sídlo: Pardubice, Lonkova 487, PSČ 530 09

Čl. 2

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy budovy č.p. 487, 488 v části obce Polabiny, který stojí na pozemku st. parc. 8751 v katastrálním území Pardubice, jež je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na listu vlastnictví číslo 63037 pro obec a katastrální území Pardubice a rovněž za účelem správy shora uvedeného pozemku, na kterém je dům postaven.
3. Vlastnické právo k jednotkám nacházejícím se ve shora uvedeném domě nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (dále jen „zákon o vlastnictví k bytům“).
4. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.

5. Společenství vlastníků vzniklo na základě ust. § 9 a násl. zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví k bytům.
6. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
7. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Část druhá

Předmět činnosti společenství vlastníků

Čl. 3

Obecné vymezení správy domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech členů společenství k řádné péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníků jednotek.
2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží k užívání výlučně jen některému z vlastníků jednotek.

Čl. 4

Správa domu a pozemku z hlediska provozního, technického a z hlediska správních činností

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a správní činnosti ve smyslu ust. § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, resp. platnou právní úpravou.
2. Pro účely správy je Výbor oprávněn sjednávat smlouvy týkající se zejména zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, pojištění budovy a zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí budovy a

s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat. Výbor současně dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. 5

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, společenství vlastníků může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností prostřednictvím správce, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem musí obsahovat
 - vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti či dalších podmínkách schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a těchto stanov.

Část třetí

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 6

Vznik členství

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo, a to dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. 7

Seznam členů společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství, kde u každého člena musí být uvedeno jméno a příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, doručovací adresa v případě, že není shodná s adresou trvalého pobytu, společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném vlastnictví manželů, váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

Čl. 8

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků stanovená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,

- b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d) předkládat orgánům společenství vlastníků své návrhy a podněty,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků je nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g) seznámit se s hospodařením společenství vlastníků, nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit schválená usnesení orgánů společenství jednotek,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl nebo mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků,
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e) v případě prodlení se zaplacením stanoveného příspěvku na správu domu a pozemků či zálohy nebo nedoplatku za služby spojené s užíváním jednotky delším jak 5 dní, uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 50,- Kč za každý měsíc prodlení,
- f) zdržet se odstraňování jakéhokoliv vybavení ze společných částí budovy; to se rovněž týká i vybavení náležejícího ke společným částem umístěného v jednotkách,
- g) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

- h) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník vyhrazeny k výlučnému užívání,
 - i) neprodleně upozornit zástupce společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně provádění činností směřujících k předcházení škodám,
 - j) oznámit svoji nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li to nezbytně zapotřebí,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kdo s ním jednotku užívají,
 - l) předat příslušnému orgánu společenství jednotek projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
3. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části nebo jednotky ostatních vlastníků.
4. Neplní-li vlastník povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu nebo společných částí, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
5. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní k výzvě výboru společenství vlastníků osobě pověřené výborem přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
6. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží k výlučnému užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem společenství vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň tři dny předem.

7. Při poškození jednotky prováděním prací dle předchozího odstavce, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
8. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí tuto skutečnost včetně adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
9. Vlastník jednotky bez zbytečného odkladu oznámí společenství vlastníků změnu v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.
10. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce v domě.
11. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. 9

Spoluvlastnictví jednotky

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

Čl. 10

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

- b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e) dalšími způsoby stanovenými právními předpisy.

2. Společné členství ve společenství vlastníků jednotky zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit orgánu společenství vlastníků.

Část čtvrtá

Orgány společenství vlastníků

Čl. 11

Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 1. shromáždění
 2. výbor společenství (dále také jen „výbor“)
 3. kontrolní komise, rozhodne-li o tom shromáždění
2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být pouze plně svéprávná a bezúhonná osoba ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, ke dni volby starší 18-ti let. Podmínkou členství ve voleném orgánu není vlastnictví nebo spoluvlastnictví jednotky.
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. Členem voleného orgánu může být pouze jediný ze spoluvlastníků jedné jednotky.
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.
7. Funkční období voleného orgánu je pětileté a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce a odvoláním z funkce.
8. Člen voleného orgánu může být z funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2,3 a 6 obdobně. Funkční období náhradníka končí dnem, ve kterém měla skončit funkce nahrazovaného člena.
10. O průběhu jednání orgánu, pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal zápis, který musí obsahovat nejméně 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.
11. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

Čl. 12

Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Výbor společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad

společenství vlastníků sami, Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Zasedání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání nebo uvedeno místo, kde jsou tyto podklady k nahlédnutí. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, musí pozvánka obsahovat přílohu s návrhem těchto změn stanov nebo návrh usnesení. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
4. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků již dříve. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
5. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů výboru společenství vlastníků a kontrolní komise, pokud je zřízena, případně náhradníků volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a způsobu stanovení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání

vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. 18 bodu 7.

- g) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jinému nakládání s nimi; k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejich hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. 18 bodu 7; 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,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

6. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

- Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společných částí, zejména o jejich podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně účelu užívání stavby je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství.
- K rozhodnutí o změně stanov, změně prohlášení vlastníka, uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky nebo o změně výše platby do fondu oprav je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství

7. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru společenství vlastníků nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy shromáždění a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

8. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně nebo formou hlasovacích lístků.

9. Zjednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předseda shromáždění vlastníků. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující usnášedischopnost shromáždění, 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.

Čl. 13

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společnosti uvedenou v seznamu členů společnosti. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společnosti.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společnosti s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společnosti na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen společnosti ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společnosti statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů členů společnosti.
4. Statutární orgán oznámí členům společnosti v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společnosti, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Ustanovení článku 12 odst. 6 platí obdobně.

Čl. 14

Výbor společenství

1. Statutárním orgánem je výbor společenství.
2. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Je-li k právnímu úkonu zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy výboru nebo v jeho nepřítomnosti místopředsedy výboru a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda výboru spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
5. Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
6. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
7. Výbor se schází dle potřeby, nejméně však jednou za každé kalendářní čtvrtletí. Výbor svolává předseda nebo výborem pověřený člen. Nesvolá-li výbor předseda, jsou oprávněni jej svolat další dva členové výboru.
8. Za výkon funkce přísluší členům výboru odměna, pokud ji a její výši schválí shromáždění. Členům výboru přísluší náhrada účelně vynaložených nákladů při bezprostředním plnění úkolů, vyplývajících z jejich volené funkce.
9. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává zasedání shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání,
 - c) odpovídá za zajištění vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky,
 - d) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby složili na bankovní účet určený k financování správy domu mimořádnou zálohu na dodávky služeb v případě, že

by hrozila platební neschopnost a z tohoto důvodu by mohlo dojít k přerušení dodávky služeb,

- e) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- f) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- g) činí veškerá nezbytná opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemků a zálohách na služby spojené s užíváním jednotek a k jejich vymáhání,
- h) odpovídá za vedení administrativy a seznamu členů,
- i) sjednává smlouvy a dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
- j) jedná se správcem v otázkách správy domu prostřednictvím svého pověřeného člena,
- k) oznamuje katastrálnímu úřadu do třiceti dnů od vzniku všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. 15

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo jí pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat po výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jako se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem,

- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání schůze shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Předchozí ustanovení se použijí pouze v případě, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise.

Čl. 16

Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu podle předchozího odstavce musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odst. 1 tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství, případně k ní musí být přiloženo zmocnění k jednání.
4. Působnost podle odst. 1 a 2 nebo její část může shromáždění delegovat na výbor.

Část pátá

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

Čl. 17

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

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 věci, při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
3. Společné části sloužící všem vlastníkům jednotek, případně společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některému z vlastníků jednotek, jsou vymezeny v prohlášení. Při užívání společných částí jsou vlastníci jednotek povinni dodržovat povinnosti vyplývající z právních předpisů, prohlášení, stanov a domovního řádu schváleného shromážděním.
4. Shromáždění schvaluje domovní řád, který ukládá povinnosti vlastníkům bytových jednotek péče o dům a pozemek a vlastníci jednotek jsou jím povinni se řídit.
5. Vyjma povinností uložených schváleným domovním řádem jsou vlastníci jednotek povinni dodržovat následující:
 - a) využívat společné části domu výhradně k účelu, ke kterému jsou stavebně určeny, a dbát dodržování protipožárních předpisů; ve společných prostorách není dovoleno umísťovat jakékoliv předměty nenáležející k vybavení domu;
 - b) ve společných prostorách není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit;
 - c) vlastníci jsou povinni zabezpečit, aby věci uložené v jimi výlučně užívaných prostorách nebyly zdrojem šíření hmyzu, či hlodavců nebo zápachu; umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům a měřičům, pokud se nacházejí v jimi výlučně užívaných prostorách; zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, toxické nebo jinak nebezpečné;
 - d) odpadky ukládat výhradně do k tomu určených nádob tak, aby byla zachována čistota;
 - e) vlastníci nesou odpovědnost za jimi chovaná domácí zvířata a jsou povinni dbát na to, aby v této souvislosti nedocházelo k rušení práv ostatních vlastníků, zejména k ohrožování a obtěžování ostatních obyvatel domu a znečišťování společných prostor;
 - f) v době od 22,00 do 6,00 hodin dodržovat noční klid;

- g) pro zabezpečení domu a majetku uživatelů je povinností všech vlastníků řádně zavírat vchodové dveře a neumožnit vstup do domu neznámým nebo neoprávněným osobám;
- h) zabezpečit maximálně hospodárné využívání společných energií; využívání společných energií pro individuální připojení vlastníků se zakazuje;
- i) klíče od uzamykatelných společných prostor budou uloženy u k tomu pověřené osoby;
- j) vlastníci jsou povinni seznámit osoby, které byt užívají, s domovním řádem a uloženými povinnostmi;

Čl. 18

Pravidla pro příspěvky na správu domu

1. Pro účely zajišťování správy nemovité věci vytváří společenství vlastníků fond oprav, který slouží k úhradě nákladů na správu věci. Do fondu oprav se zahrnují příspěvky členů společenství na správu věci ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech, který je určen poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
2. Společenství eviduje v účetnictví samostatně příspěvky uhrazené členy na správu domu a pozemků. Zůstatek nevyčerpaných prostředků se nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne všemi hlasy členů jinak.
3. Příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající podílu na společných částech, příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti rozvržené na každou jednotku stejně a zálohy na úhradu nákladů spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky (služby) hradí členové společenství v měsíčních splátkách na účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Vlastní výši plateb a termín plnění stanoví svým rozhodnutím shromáždění.
4. Zálohy na služby se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího období, když se přihlíží k předpokládanému vývoji cen pro daný kalendářní rok. O způsobu rozúčtování nákladů na služby spojené nebo související s užíváním jednotky rozhoduje shromáždění dvoutřetinovou většinou všech hlasů členů společenství; nerozhodne-li, pak se náklady rozúčtují dle platných obecně závazných předpisů. Vyúčtování záloh je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení

zúčtovacího období. Zjištěné přeplatky nebo nedoplatky se hradí nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování.

5. V případě, že je vykázán kladný hospodářský výsledek po zdanění ke konci účetního roku, bude rozúčtován na jednotlivé členy a převeden do fondu oprav, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
6. Povinné revize a prohlídky společných zařízení jsou zabezpečovány z prostředků fondu oprav.
7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž cena obvyklá v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč. Statutární orgán je dále oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo společného zařízení, pokud náklady na tuto opravu nebo stavební úpravu v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 50.000,- Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v důsledku havárie nebo opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
8. Pro účely zadání opravy v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V případě zadání opravy s očekávanými náklady nad tuto částku je statutární orgán povinen oslovit alespoň 2 dodavatele a provést výběrové řízení.
9. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, přičemž vlastní výše příspěvku je stanovena rozhodnutím shromáždění
10. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství mu vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou.

Čl. 19

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků. Přípravu rozpočtu zajišťuje statutární orgán společenství.
2. Rozpočet zahrne veškeré předpokládané náklady za kalendářní rok, zejména:
 - a) náklady na rekonstrukce, provádění změn společných částí domu, na zřízení, udržování na zlepšení zařízení v domě nebo na pozemku,

- b) plánované náklady na revize a prohlídky, náklady na pojištění domu, odhad nákladů na provádění údržby a drobných oprav společných částí domu a zařízení v domě sloužící všem členům společenství,
 - c) náklady na příspěvky na odměňování členů orgánů společenství, na vedení účetnictví, na odměnu osoby zajišťující správu domu, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost,
 - d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně realizace a odečtu hodnot měřidel.
3. Rozpočet zahrne veškeré příjmy společenství za kalendářní rok, jimiž zejména jsou:
- a) příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu věci,
 - c) poplatky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování dle platné právní úpravy,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
 - e) úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení jejich povinností ze smluv sjednaných s nimi společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv společenství vlastníků jednotek týkajících se společných částí,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Část šestá

Závěrečná ustanovení

Čl. 20

1. Není-li uvedeno v těchto stanovách jinak, řídí se ostatní činnosti společenství zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

