

Stanovy

**Společenství vlastníků
Jiránkova 2263, 2264 a Josefa Ressler 2265,
Pardubice**

OBSAH

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ	3
Čl. I Základní ustanovení	3
Čl. II Identifikace společenství	3
Čl. III Správa domu a další činnosti	3
Čl. IV Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy	5
ČÁST DRUHÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ	5
Čl. V Společná ustanovení	5
Čl. VI Shromáždění	6
Čl. VII Rozhodování mimo zasedání shromáždění	8
Čl. VIII Výbor	9
Čl. IX. Revizní komise.....	10
Čl. X Jednání dalších osob za společenství	11
ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ	11
Čl. XI Vznik členství.....	11
Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování.....	11
Čl. XIII Zánik členství ve společenství	14
ČÁST ČTVRTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A SPRÁVA DOMU A POZEMKU	14
Čl. XIV Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotky, hospodaření společenství	14
Čl. XV Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby	17
Čl. XVI Pravidla pro správu domu a pozemku	17
Čl. XVII Pravidla pro užívání společných částí	18
ČÁST PÁTÁ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	20

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále také "**společenství**") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
2. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek (bytů a nebytových prostorů) v domě (dále také "**člen společenství**" nebo „**člen**“). Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Při hlasování o záležitostech společenství je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

Čl. II Identifikace společenství

1. Název: Společenství vlastníků Jiránkova 2263, 2264 a Josefa Ressla 2265, Pardubice
2. Sídlo: Pardubice - Zelené předměstí, Josefa Ressla 2265, PSČ 530 02
3. IČO: 259 54 172
4. Společenství vlastníků jednotek je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn.: S 534.
5. Společenství vzniklo pro dům č.p. 2263, 2264, 2264 – bytový dům v části obce Zelené Předměstí, který stojí na pozemku parc. č. st. 4124 v katastrálním území Pardubice a obci Pardubice.

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou 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 spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

2. V rámci výkonu správy domu a pozemku společenství zajišťuje zejména činnosti provozní a technické, správní činnosti, opatření ke zjednání nápravy a sjednávání smluv.
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) 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 vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.
4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle 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 vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
5. Oprávnění činit opatření zahrnuje situaci, kdy vlastník jednotky neplní povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu. V tom případě je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
6. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,

- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení,
 - f) určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.
7. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále také „**správce**“) může některé činnosti dle Čl. III vykonávat na základě uzavřené smlouvy správce. Správcem může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem zpravidla obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
 - c) 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;
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění účetní závěrku, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství vlastníků a o správě domu, zprávu o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období, návrh rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, zprávu o činnosti správce, zprávu o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění vlastníků jednotek zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
 - f) povinnost správce provádět vedení účetnictví a roční vyúčtování vč. přeplatků a nedoplatků;
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním vlastníků jednotek.
3. Změnu osoby správce schvaluje shromáždění vlastníků jednotek. Obsah smlouvy se správcem schvaluje výbor, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST DRUHÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále také "**shromáždění**");
 - b) statutární orgán, kterým je výbor společenství (dále také "**výbor**");
 - c) revizní komise.
2. Orgány uvedené v odstavci (1) písm. b) a písm. c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu může být osoba fyzická i právnická. Členem voleného orgánu nemusí být člen

společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

3. Členem voleného orgánu společnosti nemůže být současně ten, jehož osoba blízká je členem voleného orgánu společnosti.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společnosti je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společnosti se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Výjimkou je zástupce právnické osoby, která byla zvolena jako člen orgánu.
5. Členy volených orgánů společnosti volí shromáždění. Funkční období členů volených orgánů společnosti jsou 4 roky. Začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, smrtí (popř. zánikem bez právního nástupce), zvolením nového člena namísto starého, nebo jiným způsobem, stanoví-li tak zákon.
6. Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Shromáždění zároveň určí datum skončení členství ve voleném orgánu.
8. Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společnosti, jehož je členem, není-li to možné, pak shromáždění. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti 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 následujícím po dni skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců (2), (3) a (4) obdobně. Náhradník zůstává ve funkci pouze do skončení funkčního období nahrazeného člena.
10. Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. Členům orgánu společnosti uvedenému v odstavci (1) písm. b) a písm. c) může být poskytnuta odměna za výkon jeho funkce ve výši schválené shromážděním.

Čl. VI

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni členové společnosti. Shromáždění jedná prostřednictvím statutárního orgánu společnosti.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společnosti vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - e) rozhodování o
 1. členství společnosti vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku určenou stanovami v části vymezující kompetence výboru;
 - f) udělování předchozího souhlasu k
 1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
 - h) rozhodování o činnostech, které může pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo o provedení práce,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej statutární orgán.
4. Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání členové, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Shromáždění bude svoláno do třiceti dnů od doručení této žádosti, konat se bude do 90 dnů od doručení této žádosti.
 5. Nesplní-li svolavatel povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
 6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a současně se rozešle všem členům společenství. Vyvěšením na domovní vývěsce je pozvánka doručena. Rozeslání pozvánky členům může být provedeno vhozením do schránky, dopisem, osobním předáním nebo elektronicky emailem na adresu uvedenou v seznamu členů.
 7. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede nejméně datum, hodina, místo konání, program jednání shromáždění, datum a podpis svolavatele. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Doplnění programu jednání po vyvěšení pozvánky je možné pouze v případě, že se na shromáždění dostaví všichni členové společenství.
 8. Jednání shromáždění řídí předseda výboru. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce (5), řídí jednání shromáždění člen společenství, který bude na začátku zasedání určen nadpoloviční většinou přítomných členů.
 9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
 10. Pro přijetí rozhodnutí o změně způsobu rozúčtování nákladů na služby a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtinové) většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění.
 11. **[Náhradní shromáždění]** V případě, že se řádně svolané shromáždění nesejde v usnášeníschopném počtu, může být svoláno náhradní shromáždění s tímž pořadem jednání.

Náhradní shromáždění je usnášeníschopné, pokud jsou přítomni členové společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů, ledaže zákon nebo stanovy stanoví jinak.

12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, přičemž členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, popř. jednotek, mají společně jeden hlas. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje dokládající usnášeníschopnost shromáždění, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, program, hodinu, datum a místo konání, datum a podpis předsedajícího, popř. ověřovatele zápisu, pokud byl shromážděním zvolen. Přílohu zápisu tvoří nejméně listina přítomných s jejich podpisy. Dále mohou přílohu zápisu tvořit písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
14. Zápis podepisuje předsedající a ověřovatel zápisu, pokud byl shromážděním zvolen. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.
15. Ustanovení o zápisu ze shromáždění se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.
16. Člen společenství je oprávněn nechat se na zasedání shromáždění zastoupit jinou osobou, a to na základě písemné plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
17. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
18. Kdo shromáždění svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. (4), může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

Čl. VII

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

1. Mimo zasedání může shromáždění rozhodnout v písemné formě tzv. hlasování **per rollam**. Tímto způsobem lze přijmout jakékoliv rozhodnutí, které je v pravomoci shromáždění, pokud zákon, nebo tyto stanovy nestanoví jinak.
2. Statutární orgán v písemné formě navrhne, aby všichni členové společenství rozhodli mimo zasedání shromáždění. Návrh bude obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit, datum a podpis navrhovatele. Návrh bude členům společenství odeslán poštou, nebo předán jiným vhodným způsobem např. osobním předáním nebo vhozením do poštovní schránky. Lhůta pro rozhodnutí činí 30 dnů.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Vyjádření vlastníka musí být statutárnímu orgánu doručeno ve lhůtě 30 dnů od jeho doručení členovi společenství, jinak platí, že člen společenství s návrhem nesouhlasí. Bez zbytečného

odkladu po uplynutí 30 dnů od doručení návrhu všem členům společenství, statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování vhodným způsobem, zejména vyvěšením v domě na domovní vývěsce společenství nejméně po dobu 15 dnů; pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Rozhodování v písemné formě nelze použít pouze pro některé členy společenství, vždy musí být návrh rozeslán všem členům společenství.
6. V případě, kdy zákon, nebo tyto stanovy vyžadují pro přijetí rozhodnutí formu veřejné listiny (zejména notářského zápisu), musí mít všechna vyjádření členů společenství formu veřejné listiny.
7. V případě, že bude toto rozhodování prováděno z důvodu, že svolané shromáždění nebylo usnášeníschopné, navrhne statutární orgán přijetí rozhodnutí v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy se mělo původně svolané shromáždění konat.
8. Statutární orgán přijetí rozhodnutí per rollam navrhne tehdy, pokud o to požádají členové společenství, kteří mají čtvrtinu hlasů, v jiných případech je navržení rozhodnutí per rollam zcela na zvážení statutárního orgánu.

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s činností společenství s výjimkou těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje jiný člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou výboru a jedním členem výboru.
3. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor svolává předseda výboru pozvánkou, která se zveřejní na internetových stránkách společenství a současně kontaktuje členy výboru emailem, telefonicky, vhozením pozvánky do schránky či dopisem. Zveřejněním na internetových stránkách společenství je pozvánka doručena. Pozvánka musí být vyvěšena nejméně týden přede dnem konání schůze výboru. V pozvánce se uvede nejméně datum, hodina, místo konání jednání výboru. Podklady pro jednání výboru budou vždy k dispozici u předsedy výboru. Doplnění programu jednání výboru po vyvěšení pozvánky je možné pouze v případě, že se na schůzi výboru dostaví všichni členové výboru.
6. Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Do působnosti výboru náleží zejména:

- b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
- c) uzavírá smlouvy pro účely správy domu a pozemku, zejména smlouvy o dodávkách služeb, údržbě, pojištění, správě domu a dalších činnostech, a to včetně smlouvy se správcem;
- d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
- e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, zajišťuje předložení vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i předložení zprávy o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období a předložení návrhu rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných, předložení zprávy o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahuje zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství (evidence členů, zápisy ze shromáždění, usnesení apod.);
- g) zajistí sdělení, nebo sděluje jednotlivým členům společenství 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) činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména uzavírá smlouvy;
- k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- l) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství;
- m) plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k veřejným rejstříkům;
- n) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby poskytované vlastníkům jednotek a o změnách těchto záloh, pokud zákon nebo stanovy nestanoví jinak.

10. Dojde-li z jakéhokoliv důvodu k ukončení funkce člena výboru před vypršením funkčního období, mohou zbylí členové výboru zvolit (kooptovat) náhradníka člena výboru (popř. členů výboru), a to pouze v případě, že nedojde k náhradnictví ve funkci člena výboru dle čl. V odst. 9 těchto stanov. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem určeným v rozhodnutí o kooptaci. Pro náhradníky platí ustanovení čl. V odstavců (2), (3) a (4) obdobně. Takto zvolený (kooptovaný) náhradník zůstává ve funkci pouze do dalšího shromáždění.

Čl. IX.

Revizní komise

1. Společenství může na svém shromáždění zvolit revizní komisi. Nebude-li zvolena revizní komise, plní její kontrolní funkci přímo shromáždění vlastníků.
2. Revizní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
3. Revizní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na zasedání shromáždění.
4. Revizní komise odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
5. Členové revizní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí revizní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.

6. Revizní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Revizní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
7. Předseda revizní komise je oprávněn účastnit se jednání výboru.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce (1), musí být rámcově schváleno shromážděním včetně maximální roční, nebo měsíční odměny.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce (1) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Práva a povinnosti vykonávají spoluvlastníci nebo manželé prostřednictvím společného zástupce.
4. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, místa pobytu, počet osob majících v bytě domácnost, váha hlasu (spoluvlastnický podíl na společných částech domu) při hlasování na shromáždění, event. emailová adresa, popřípadě jméno, příjmení a bydliště osoby, které bylo přenecháno užívání bytu.
5. Členové mohou pro doručování písemností SVJ (pozvánky, zápisy, vyúčtování apod.) sdělit výboru svou elektronickou adresu. Doručení na tuto adresu se považuje za platné doručení dnem odeslání zprávy, není-li prokázána její nedoručitelnost

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství (vlastník bytové, nebo nebytové jednotky) má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami;
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
- c) volit a být volen do orgánů společenství;
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- e) obdržet včasné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
- f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Při nahlížení je vlastník oprávněn pořizovat si na svoje náklady výpisy a opisy, není však oprávněn vynášet dokumenty mimo místo určené k nahlížení. Nahlížení proběhne dle osobní domluvy ve společensky vhodné době u statutárního orgánu, popř. u osoby pověřené;
- g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části;
- h) účastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k programu jednání shromáždění. Požaduje-li člen sdělení o skutečnostech, které zákon uveřejnit zakazuje nebo jejichž prozrazení by společenství způsobilo vážnou újmu, nelze mu je poskytnout;
- i) na přiměřené zadostiučinění, poruší-li společenství základní členské právo člena závažným způsobem. Namítne-li to společenství, soud právo na zadostiučinění členu nepřizná, nebylo-li uplatněno;
 - v době stanovené pro podání návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí, nebo
 - do tří měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu, byl-li tento návrh zamítnut,
- j) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které vlastník jednotky přenechal byt k užívání.

2. Člen společenství má zejména povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, opravy, rekonstrukce a modernizace domu;
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a neprodleně uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování; Tato povinnost provádět řádně předepsané platby a nedoplatky na vyúčtování nemá vliv na případnou reklamaci;
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, chránit společný majetek a společné zařízení domu, dodržovat předpisy o požární ochraně a další bezpečnostní předpisy, dodržovat pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí, a to od okamžiku vzniku vlastnického práva k jednotce, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování všech uvedených pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. Jakékoliv úpravy, které ovlivňují vnější vzhled domu (opláštění domu) jsou zakázány provádět bez souhlasu shromáždění;
- e) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek popř. shromáždění, nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, vlastník nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.;

- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci a podnájemci a příslušníci jejich domácností. Nestane-li se tak, má společenství právo po předchozím upozornění člena tyto závady nebo poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, umožnit přístup k dalším technickým zařízením zejména v případě havárií a oprav, pokud jsou součástí jednotky (např. ve sklepích uzávěry stoupaček ústředního topení, rozvodů vody, plynu apod.);
- i) upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem, popř. osobou pověřenou. 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 bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem, popř. pověřenou osobou. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán, popř. osoba pověřená, alespoň 3 dny předem;
- j) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví. Vlastník jednotky oznámí statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, nabytí, dále svoje jméno a příjmení (název), svoji adresu (sídlo) a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to 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;
- k) v případě převodu jednotky požádat statutární orgán, popř. osobu pověřenou, o potvrzení o výši dluhu, toto potvrzení předat nabyvateli přede dnem podání návrhu na vklad vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí. Následně je vlastník povinen předat statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, listiny, z nichž vyplývá, že potvrzení o výši dluhu nabyvateli předal a kdy se tak stalo. Statutární orgán, popř. osoba pověřená, má povinnost potvrzení vydat ve smyslu Čl. XIV, odst. (5);
- l) v případě pronájmu jednotky zajistit nájemní smlouvou dodržování veškerých povinností a práv vlastníka jednotky;
- m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením (užíváním jednotky). Vlastník oznámí bez zbytečného odkladu (nejpozději do 30 dnů) statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, změny 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, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby;
- n) oznamovat statutárnímu orgánu záměr stavební úpravy v bytě. Postupovat v souladu s právními předpisy a pro účely ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu předložit statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, na výzvu stavební dokumentaci. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy bytu jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek;
- o) oznámit statutárnímu orgánu změnu předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví člena společenství, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je výlučným vlastníkem;
- p) spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění,
- q) v případě pronájmu bytové i nebytové jednotky zodpovídá za úhrady dle písm. b), c) tohoto odstavce člen společenství (vlastník),
- r) člen společenství je povinen dbát na správné označení svého zvonku a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. Výměnu jmenovky zajistí na požádání statutární orgán,
- s) pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody nebo topení, 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 a uživatelům bytů, toto oznámí vývěskou na nástěnce. To neplatí v případě havárií, nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, topení, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství;

- t) oznámit společenství vlastníků, že v jednotce dochází k výkonu podnikatelské nebo obdobné činnosti, která by mohla vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Oznámení musí být učiněno předem, nejpozději bez zbytečného odkladu poté, co k takové změně dojde.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby;
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví;
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
 - e) rozhodnutím vlastníků jednotek o zrušení společenství, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesne na méně než 5;
 - f) dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě;
 - g) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství spoluvlastníků jednotky ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky výlučně na jednoho vlastníka jednotky člena společenství do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené.

ČÁST ČTVRTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Čl. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotky, hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci (1).
3. Nabude-li společenství věci, práva, jednotky k účelům uvedeným v právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Příjmem společenství jsou zejména
 - a) pravidelné příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a nevyčerpané příspěvky z předchozího období převedené na příští období,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
8. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků, jde zejména o tyto příjmy
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
9. Výdaje společenství jsou zejména
 - a) náklady na provoz, opravy, údržbu, rekonstrukce, modernizace domu, revize zařízení v domě,
 - b) náklady na pojištění,
 - c) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - d) příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, tj. odměnu členů volených orgánů společenství, bude-li shromážděním schválena,
 - e) daň z příjmů, popř. další daně, uloží-li to právní předpisy,
 - f) odměna osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, byla-li taková osoba shromážděním určena,
 - g) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - h) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - i) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - j) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, poplatky úřadům spojené s provozem domu, kolky, úhrady za odborné posudky soudních znalců, daňových poradců apod., nákup speciálních tiskopisů pro provoz domu, poplatky za nákup a odeslání složenek v případě zaslání přeplatku vyúčtování služeb či jiných plateb.

10. Rozpočet společenství se vytvoří stanovením výše výdajů (rozepsáním u každé položky dle odstavce (9) a stanovením výše příjmů (rozepsáním u každé položky dle odstavce (7) a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice. Rozpočet společenství je finanční plán, jímž se řídí jeho hospodaření. V případě, že v průběhu roku narostou výdaje rozpočtu o více jak 20 %, aniž by toto bylo ve schváleném rozpočtu zahrnuto, je statutární orgán povinen svolat shromáždění, na němž bude projednána změna rozpočtu. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.
11. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
12. Každý člen společenství je povinen hradit **příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu** v rozvržení jedné dvanáctiny každý měsíc v roce - jedná se o položky a), b), e) a f) odstavce (9).
-
13. Každý člen společenství je povinen hradit **příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti v poměru podle počtu jednotek, tj. na každou jednotku stejně**, v rozvržení jedné dvanáctiny každý měsíc v roce – jedná se o položky c), d), g), h), i) a j) odstavce (9).
14. Každý člen společenství je povinen hradit **služby poskytované nebo spojené s užíváním jednotky**. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a přilehlého pozemku vč. chodníku, a umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (od ledna do prosince). **Způsob určení výše úhrady služeb placené jednotlivými členy společenství (vlastníky jednotek):**
- podle počtu osob majících v jednotce domácnost – osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a provoz výtahu,
 - poměrně na každou jednotku – dodávka vody a odvádění odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
 - podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele – dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody,
 - podle podílů na společných částech – další služby shora neuvedené.

Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb jsou nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. Vlastník bytu (člen společenství) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené, změny 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.

15. Měsíční zálohy za jednotlivé služby se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. U záloh na dodávku vody a odvádění odpadních vod se měsíční zálohy vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční potřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem. Výbor má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne

měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

16. O celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků schválení druhu služeb, o výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění jednou ročně. Nevyčerpané příspěvky na správu domu a další příjmy z předchozího období se převedou do následujícího období a nebudou se vypořádávat (vyúčtovávat) mezi členy společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak.

Čl. XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby (plnění spojená nebo související s užíváním jednotky) platí členové společenství měsíčně se splatností do posledního dne v měsíci na účet společenství.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí, popř. zajišťuje, statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do dvou kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
4. V případě, že společenství nedisponuje dostatkem finančních prostředků na úhradu výdajů z důvodu vzniklého neplacením měsíčních úhrad v případě úmrtí vlastníka jednotky po období od jeho smrti do vyřešení jeho pozůstalosti, bezdůvodným neplacením měsíčních úhrad některým vlastníkem jednotky, případně z jiného důvodu, pak do doby rozhodnutí shromáždění o způsobu plnění závazků mohou být po určitou dobu závazky společenství hrazeny z případných přeplateků ostatních vlastníků až do jejich vyčerpání. V tomto případě je statutární orgán povinen neprodleně svolat shromáždění, kde bude tato situace projednána a rozhodnuto o dalším postupu.
5. Na základě písemné žádosti člena společenství je společenství (prostřednictvím statutárního orgánu, popř. osoby pověřené) povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit členu společenství náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby, provedení vyúčtování a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.
6. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle odstavce (5). Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím (prostřednictvím statutárního orgánu, popř. osoby pověřené) skutečně nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
7. V případě, že člen neuhradí zálohy na služby v termínu, bude nejprve upozorněn na dlužnou částku a vyzván k jejímu zaplacení. Pokud nebude dlužná částka uhrazena do 15 dnů po upomínce, může SVJ přistoupit k vymáhání pohledávky soudní cestou, včetně podání žaloby nebo zahájení exekučního řízení.

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky

50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč.

2. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 4.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
3. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárním orgánem společenství vlastníků nepřísluší.
4. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí

1. Členové společenství jsou povinni řídit se následujícími pravidly pro užívání společných částí domu. Tato část stanov může být samostatně vyvěšena a označena jako domovní řád. Členové společenství jsou povinni zajistit, aby níže schválená pravidla byla dodržována ze strany osob, kterým člen přenechal jednotku do užívání.
2. Každý člen je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním členům a uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Člen je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo finanční náhrada.
4. Člen, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat tato pravidla a domovní řád v celém rozsahu a další obecně platné zásady slušného občanského soužití.
5. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat a způsobovat větší hluk pračky, myčky, vířivky apod.). Vlastníci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a návštěvy.
6. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod. a v sobotu od 10:00 do 18:00 hod. Vlastník, pro něž se práce provádí, je povinen zajistit následný úklid společných prostor na svoje náklady, pokud dojde k jejich znečištění. O provádění hlučných, potencionálně znečišťujících či jinak obtěžujících prací je vlastník jednotky povinen dopředu informovat statutární orgán a dále ostatní vlastníky vyvěšením sdělení na domovní vývěsce (ve sdělení uvede předpokládanou dobu trvání a kontakt na odpovědnou osobu za provádění prací).
7. Ve společných prostorách (zejména na chodbách a v průchodech ke sklepům) není povoleno skladování předmětů, o případné výjimce rozhoduje shromáždění. Zvláště je zakázáno skladovat

snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné látky a předměty v prostorách domu (např. kdekoliv ve sklepech).

8. Dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu, včetně výtahu.
9. Vstupní domovní dveře v době od 22. hod do 6. hod zamykat. Uživatelé domu jsou povinni dbát na to, aby vchodové dveře do domu byly vždy zavřené. V případě, že je nutné ponechat dveře delší dobu otevřené, zajistí uživatel, aby nedocházelo k vniknutí cizích osob či zvířat do domu.
10. Větrat okny do společných prostor pouze v případě příznivých klimatických podmínek a po vyvětrání okno uzavřít.
11. Nepouštět do domu osobu, která není vlastníkem jednotky v domě, ani k žádnému z vlastníků v domě prokazatelně nepatří. Toto se týká také podomních prodejců, jejichž návštěvu si uživatel jednotky konkrétně neobjednal.
12. V případě znečištění společných částí (vlastníkem, osobou, kterou vpustil, zvířetem, za něž je odpovědný apod.) je vlastník povinen na svoje náklady znečištění odstranit.
13. Odpad vyhazovat pouze do označených nádob. Do směsného odpadu nevhazovat odpad, který lze vytrídít (sklo, plasty, papír, nebezpečný odpad, stavební suť atd.), nebo který do směsného odpadu není určen. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle nádob. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle nádob.
14. Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu jako skladiště a zajistit, aby předměty umístěné na balkonech byly zabezpečeny proti pádu. Při zalévání květin umístěných na balkonu dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a na fasádu domu.
15. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství, popř. shromáždění; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli (nástěnce) sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
16. 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 držených 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. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
17. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, topení, plynovodu, strojovny výtahu, a dalších důležitých zařízení jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem a statutární orgán zajistí přístup k těmto klíčům.
18. Pro stavbu a instalaci zejména venkovních klimatizačních jednotek, markýz, venkovních žaluzií, venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, dále jejich svodů při využití společných prostor (např. střechy, fasády), konstrukcí sušáků a jiných konstrukcí připevněných k fasádě budovy či přesahujících půdorys balkónu nebo terasy, reklamních štítů či nápisů apod., je třeba předchozího písemného souhlasu osoby odpovědné za správu domu.

19. Členové, kteří mají ve výlučném užívání balkóny, jsou povinni je udržovat v čistotě takovým způsobem, aby nedocházelo ke znečištění fasády domu.

ČÁST PÁTÁ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se dotčené právní vztahy právními předpisy platnými v České republice, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Toto znění stanov je účinné od 5.6.2025