

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ŠIROKÁ 4836/16, JABLONEC NAD NISOU

(Úplné znění stanov ke dni 23.4.2025)

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1 Základní ustanovení

1/ Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy budovy č.p. 4836 na adrese Široká 4836/16, Proseč nad Nisou, 468 04 Jablonec nad Nisou (dále jen „dům“), v níž jsou vymezeny jednotky podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a jenž je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na listu vlastnictví č. 1050 pro katastrální území Proseč nad Nisou (dále jen „správa domu“).

2/ Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

Čl. 2 Název, sídlo, předmět činnosti a účel společenství

1/ Název společenství je: **Společenství vlastníků Široká 4836/16, Jablonec nad Nisou**. Sídlo společenství se nachází na adrese: Široká 4836/16, Proseč nad Nisou, Jablonec nad Nisou, PSČ 468 04. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa domu.

Čl. 3 Právní postavení společenství

1/ Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práv a zavazovat se k povinnostem. Společenství vystupuje při výkonu a zajišťování správy domu svým jménem a na vlastní účet.

2/ Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

3/ Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

4/ Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských

příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

5/ Společenství 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.

6/ Společenství vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 4 Činnost společenství

1/ Společenství je osobou odpovědnou za správu domu, přičemž tato správa zahrnuje:

- a) vše, co nenáleží vlastníku jednotky;
- b) vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a zachování nebo zlepšení jeho společných částí;
- c) činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu stavební úpravou nebo změnou jejich užívání;
- d) činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě sloužících všem spoluvlastníkům domu.

2/ Správa se vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

3/ Činnostmi týkajícími se správy domu z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

- a) zajištění provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu jejich užívání, včetně společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky v domě, pokud podle prohlášení vlastníka nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
- b) zajištění provozu, údržby, oprav a jiných změn technických zařízení domu (zejména protipožární zařízení, hromosvod, výtah), technických sítí (zejména rozvodů elektrické energie, vody, odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody) a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
- c) zajištění revizí 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;
- d) zajišťování dodávky energií (tepla, teplé a studené vody a odvod odpadních vod, dodávka elektřiny do společných částí), zajišťování odvozu domovního odpadu, osvětlení společných částí a úklidu společných částí;
- e) uplatnění práva vstupu do bytu oprávněnému zástupci společenství nebo správci v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

4/ Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky nebo společných částí domu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy, a to na náklady vlastníka jednotky.

5/ Činnostmi týkajícími se správy domu z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení a uchování příslušné technické, provozní a jiné dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů;
- b) hospodaření s finančními prostředky společenství, zejména stanovení a přijímání příspěvků na správu domu, včetně příspěvků na vlastní správní činnost a příspěvků na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“ a „příspěvky“) od vlastníků jednotek jako záloh na tyto služby a příspěvky, vyúčtování přijatých záloh a jejich vypořádání;
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků a zajištění pojištění domu;
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

6/ Pro účely správy domu a v rámci rozsahu této správy tak, jak je uvedeno v tomto článku, je společenství oprávněno sjednávat příslušné smlouvy týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou domu;
- b) zajištění některých činností správy domu třetí osobou;
- c) 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;
- d) pojištění domu;
- e) nájmu společných částí domu;
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí

domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.

Společenství dohlíží na plnění takto uzavřených smluv a vymáhá nároky vyplývající z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. 5

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1/ Správu domu, resp. některé vymezené činnosti v rámci rozsahu této správy, může společenství zajišťovat prostřednictvím osoby k tomu určené shromážděním, a to na základě smlouvy (dále jen „správce“).

2/ Smlouva se správcem musí obsahovat alespoň:

- a) vymezení rozsahu činností, které bude správce vykonávat;
- b) výši ceny za činnost poskytovanou správcem;
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
- e) povinnost správce předložit nejméně jednou ročně příslušnému orgánu společenství 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;
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
- g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. 8 odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami;
- h) další náležitosti stanovené shromážděním.

3/ Změny osoby správce schvaluje shromáždění.

4/ Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství určená zákonem nebo těmito stanovami.

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí

1/ O záležitostech běžné správy domu rozhoduje výbor, případně k tomu pověřený správce, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu v souladu se smlouvou uzavřenou se správcem.

2/ Společné části domu vyhrazené k výlučnému užívání jen některému vlastníku bytu v domě (zejména sklepní kóje, balkony) je povinen tento vlastník bytu na svůj náklad opravovat, jedná-li se o drobné opravy, dále je povinen je udržívat a řádně o ně pečovat, nesmí však narušit či změnit vzhled domu anebo jakkoliv poškodit společné části domu.

3/ Pro účely dalších ustanovení v tomto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle těchto stanov nese vůči společenství, jakož i ostatním členům společenství, vlastník jednotky.

4/ Každý uživatel bytu je oprávněn užívat společné prostory v domě jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením, nesmí však ztížit jinému uživateli bytu výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

5/ Společné části, které nejsou určeny k výhradnímu užívání vlastníku jednotky, nesmí být užívány k umístování, byť i krátkodobému, jakýchkoliv osobních věcí (jízdních kol, lyží, botníků, obuvi, odpadků, apod.). To se netýká místností, které jsou k těmto účelům určeny pro umístění konkrétních věcí (např. kočárky, jízdní kola). V takovém případě však společenství neodpovídá vlastníku jednotky za škodu způsobenou na věcech umístěných do těchto místností.

6/ Umístování věcí na vnější konstrukci balkonů, oken či fasády nebo střechy je možné pouze se souhlasem výboru společenství vlastníků. Květiny na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Je nepřipustné je zalévat tak, aby voda stékala na balkony nižších podlaží.

7/ Uživatel bytu nesmí v bytě ani společných částech domu přechovávat jakékoli věci, které ohrožují, nebo by mohly ohrozit požární bezpečnost v domě.

8/ Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata (psi, kočky, morčata, apod.), přičemž za ně nese plnou odpovědnost. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k zápachu v domě nebo k rušení či ohrožování ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být chována výhradně v bytě uživatele a ve společných prostorách se smí pohybovat výlučně v doprovodu jejich chovatele.

9/ Uživatelé bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami nebo prostřednictvím osob, které s nimi bydlí, neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem. Noční klid je stanoven od 22:00 do 7:00 hodin s tím, že nadměrně hlučné činnosti mohou probíhat pouze v čase od 8:00 do 19:00 hodin. Pokud uživatel bytu provádí opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem, oznámí včas předpokládanou dobu ostatním uživatelům a při větších opravách pak výboru společenství vlastníků.

10/ Každý uživatel bytu je povinen zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto prostory. Uživatelé bytů předcházejí pohybu nežádoucích osob v domě též tím, že na případné zazvonění neotvírají domovní dveře neznámým osobám.

11/ Je přísně zakázáno násilné otvírání domovních dveří; o každém případě bude jmenovitě informován výbor včetně návrhů na úhradu škody.

12/ Vstup na střechu, do strojovny výtahů, do prostoru, ve kterém je umístěn hlavní vodoměr, do kotelen (výměníkových stanic) a do místností sloužících pro úklid je povolen pouze oprávněným osobám.

13/ Uživatelé bytů jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě a v jeho okolí. Na chodbách, ve společných prostorách a výtahu není povoleno kouřit, užívat alkohol a jiné omamné látky.

14/ Uživatelé bytů jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv znečištění společných prostor v domě, které způsobily, jinak bude odstraněno na jejich náklad. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách domu není dovoleno. Vyhazovat jakékoli předměty z balkonů je zakázáno.

15/ V domě je umístěna informační nástěnka pro písemné informace výboru společenství. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem výboru společenství. Uživatelé bytů jsou povinni označit svůj byt, zvonek a poštovní schránku jmenovkou. Taktéž sklepní kóje je nutno řádně označit číslem bytu.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ, ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. 7

Členství ve společenství, jeho vznik a zánik

1/ Členem společenství je vlastník jednotky, případně jsou členy spoluvlastníci jednotky anebo manželé, mají-li jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci či manželé jsou z právních jednání týkajících se jednotky oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně a vzhledem k jednotce jako celku se považují za jedinou osobu a nakládají s jednotkou jako jediná osoba. Spoluvlastníci jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Spoluvlastnictví zaniká k okamžiku, ke kterému zápis změny předchozího spoluvlastnictví jednotky, resp. společného jmění manželů k jednotce, na výlučné vlastnictví jediného člena do katastru nemovitostí nabyt právních účinků.

2/ Členství ve společenství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství pokud bylo vlastnictví k jednotce nabyto nejpozději dnem vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy vlastnictví k jednotce bylo nabyto po dni vzniku společenství.

3/ 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, jíž je člen vlastníkem,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví platné právní předpisy.

Čl. 8

Členská práva a povinnosti

1/ Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami;
- b) účastnit se zasedání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění;
- c) nechat se zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci, přičemž zástupce je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění i hlasovat jménem zastoupeného člena společenství;
- d) volit a být volen do orgánů společenství;
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- f) užívat společné části domu, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků;
- g) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, a to při dodržení podmínek stanovených zákonem a podmínek, uvedených v čl. 10 těchto stanov; nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu, včetně společného technického a technologického vybavení domu;
- h) rozdělit své právo k jednotce na podíly; v takovém případě spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění;
- i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky; V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo nahlédnout do dokumentů, je povinen to sdělit některému z členů výboru s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Výbor bez zbytečného odkladu určí a sdělí žadateli termín a místo pro nahlížení, přičemž může přihlídnout k požadavku žadatele a nesmí jeho právo na nahlížení nepřiměřeně omezovat. Místem pro nahlížení může být určeno i sídlo nebo provozovna správce. Výbor je oprávněn zamítnout žádost o nahlédnutí v případě, že žadatel v období jednoho měsíce před podáním žádosti nahlížel do dokumentů společenství ve více než pěti dnech. Výbor může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby výborem nebo správcem pověřené. Žadatel nemá právo přenášet žádné listiny, do nichž nahlíží, mimo určené místo pro nahlížení.

K pořizování opisů, výpisů či kopií není žadatel oprávněn používat technické či jiné prostředky společenství či správce, pokud se na tom s těmito osobami výslovně nedohodne. Výbor je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.

j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných nedoplatků je nejpozději do třiceti (30) dnů od předložení vyúčtování a přeplatků nejpozději do šedesáti (60) dnů od předložení vyúčtování;

k) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům spravuje, nahlížet do účetních knih a dokladů společenství; Ohledně nahlížení do těchto dokumentů platí pravidla uvedená shora v písm. i).

2/ Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má 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;

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;

d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; tato pravidla vyplývají především ze zákona a těchto stanov, dále z rozhodnutí shromáždění, případně i z domovního řádu či prohlášení vlastníka;

e) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;

f) udržovat 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;

g) umožnit do svého bytu přístup členům výboru nebo osobě pověřené výborem, upravuje-li jej stavebně, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím;

h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot;

i) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho byt, jakož i užívat společné části domu;

j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo ti, kterým umožnil vstup do domu, a neučiní-li tak nebo nebude-li možné tyto závady či poškození odstranit, uhradit vzniklé škody do třiceti (30) dnů od jejich vzniku v penězích;

k) oznamovat společenství a správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji dle článku 9 odst. 1, 2 těchto stanov, a dále počet osob a jejich změny dle článku 9 odst. 3 těchto stanov.

Čl. 9

Seznam členů společenství vlastníků

1/ Společenství vlastníků vede seznam svých členů. V seznamu členů musí být u každého člena společenství uvedeno jméno a příjmení (název), datum narození, adresa bydliště (sídla), případně doručovací adresa a/nebo adresa pro elektronickou komunikaci (e-mailová adresa, ID datové schránky apod.). V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů je uvedeno jméno jejich společného zástupce, který se společenství prokáže plnou mocí.

2/ Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

3/ Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru a správci své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů. Oznámení musí být učiněno v písemné formě.

4/ Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství na jeho náklady potvrzení s výpisem seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání žádat jiná blízká osoba nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

5/ Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že není úplný.

Čl. 10

Stavební úpravy a nezávadný stav bytu a společných částí

1/ Vlastník jednotky má právo uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Bez souhlasu zákonem stanoveného počtu vlastníků jednotek však nesmí měnit účel užívání svého bytu, měnit jeho podlahovou plochu a ani jej slučovat s jiným bytem. Před vlastním zahájením stavebních úprav vlastník jednotky oznámí výboru uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník jednotky sdělí výboru zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými předpisy a se zákonem a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek v domě, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.

2/ Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě. Práce, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele jednotek v

domě obtěžovat hlukem, lze provádět výlučně v době od 08.00 hodin do 19.00 hodin.

3/ Je-li podle zákona k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření orgánu, je vlastník jednotky povinen před započítím stavebních prací v bytě předložit výboru rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.

4/ Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do svého bytu umožnit, upravuje-li jej stavebně, přístup členům výboru nebo osobě pověřené výborem za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím; výzvu činí výbor písemně alespoň tři (3) dny předem;

5/ Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku, a to na náklady vlastníka. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. Vlastník jednotky je dále povinen provádět údržbu společných částí, které je oprávněn výlučně užívat, a to tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a aby byl zachován nezávadný stav.

6/ Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

7/ Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce tohoto článku, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 11 Orgány společenství

1/ Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor.

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, pak se k jeho hlasu nepřihlíží.

2/ Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu ($\frac{1}{4}$) všech hlasů, nejméně však dvou (2) z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti (30) dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3/ Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se všem členům společenství zašle tak, aby jim mohla být doručena nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění. K doručení postačí vhození do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Namísto zaslání v listinné podobě lze pozvánku členovi zaslat ve shora uvedené lhůtě elektronicky, např. e-mailem, a to na adresu, kterou společenství sdělil jako adresu pro elektronickou komunikaci. Zaslání písemné pozvánky na adresu člena může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za současného potvrzení člena o převzetí, a to tak, aby převzetí potvrdil nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit; V pozvánce se uvede, kde se mohou členové společenství s těmito podklady seznámit.

4/ Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

5/ Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoli jinou 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 na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiné rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusí být

úředně ověřeny.

6/ Do působnosti shromáždění patří:

- 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 společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- d) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
- e) rozhodování o:
 - členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady v každém jednotlivém případě částku 20.000,- Kč (slovy=dvacet-tisíc-korunčeských); Pokud však je oprava či úprava prováděna v důsledku havárie nebo v případě bezprostředně hrozící havárie nebo pokud nutnost opravy či úpravy vyplývá z revizní zprávy, je o ní bez ohledu na výši nákladů oprávněn rozhodnout statutární orgán.
- f) udělování předchozího souhlasu k:
 - nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jestliže hodnota každé jednotlivé movité věci převyšuje částku 20.000,- Kč (slovy=dvacet-tisíc-korunčeských);
 - uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 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, i rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

7/ Shromáždění je způsobilé usnášet se 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.

8/ Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. 12 odst. 2 věty druhé, zahájí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně zvednutím ruky. Je-li předložen návrh a protinávrh, hlasuje se nejprve o návrhu toho, kdo shromáždění svolal; za takového se pro účely této věty považují i vlastníci jednotek, z jejichž podnětu bylo shromáždění svoláno podle čl. 12 odst. 2 věty druhé. Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, ve kterém byly předloženy. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. 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.

9/ Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti (30) dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné kdo zasedání svolal a jak a kdy se konalo, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo, plné znění přijatých usnesení, uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení a kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, pokud nebyly přílohou pozvánky na zasedání. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru, případně u jiné společenstvím k tomu pověřené osoby.

10/ 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 (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

11/ Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

12/ Připouští se hlasování na shromáždění za použití technických prostředků, a to za následujících podmínek:

- a) vlastníci, členové výboru, příp. další oprávněné osoby se v hodinu konání shromáždění připojí konkrétním způsobem uvedeným v pozvánce na zasedání shromáždění na tzv. videokonferenční hovor tak, aby každý zřetelně viděl a slyšel ostatní přítomné na zasedání,
- b) zmocněnec vlastníka – fyzické osoby je povinen se identifikovat a předložit (viditelně ukázat) plnou moc,
- c) statutární orgán či zmocněnec vlastníka - právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelně ukázat aktuální výpis z obchodního rejstříku vlastníka - právnické osoby, popř. plnou moc,
- d) hlasování se provede zvednutím ruky a zároveň zřetelným vyslovením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování,
- e) videokonferenční hovor může být nahráván a uložen na nosiči dat v sídle společenství nebo u správce.

f) v případě technického výpadku připojení po dobu delší než 15 minut bude zasedání shromáždění ukončeno a svoláno nové zasedání, přičemž další podrobnosti může stanovit svolavatel shromáždění v pozvánce. V listině přítomných se u vlastníků, kteří se na zasedání shromáždění připojili za použití technických prostředků, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

Čl. 13

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1/ Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může kdykoli navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.

2/ Návrh musí obsahovat alespoň text navrhovaného usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí nejméně patnáct (15) dní.

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/ Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení čl. 12 odst. 5 platí obdobně.

5/ Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. 14

Náhradní shromáždění

1/ Není-li shromáždění svolané dle čl. 12 usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou.

2/ Náhradní shromáždění lze svolat i stejnou pozvánkou, kterou bylo svoláno původní shromáždění, a to pro případ, že původní shromáždění nebude usnášeníschopné. Toto náhradní shromáždění musí mít stejný program a stejné místo konání jako původní shromáždění. Toto náhradní shromáždění se může konat nejdříve 30 minut poté, co mělo být dle pozvánky konáno původní shromáždění.

3/ Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pokud je dle zákona nebo těchto stanov potřebná pro přijetí usnesení shromáždění jiná než nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, platí to i pro

náhradní shromáždění.

Čl. 15

Výbor

1/ Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2/ Výbor je kolektivní orgán a má tři (3) členy. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

3/ Funkční období členů výboru činí pět (5) let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

4/ Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci.

5/ Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři (3) roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

6/ Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

7/ Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou (1) v kalendářním roce. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně

čl. 12 odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn se dozvědět obsah rozhodnutí.

8/ Má-li společenství zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

9/ Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství škodu, kterou mu způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství nemůže domoci.

10/ Výboru náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo rozhodnutí shromáždění nesvěří shromáždění nebo správci. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a další činnosti společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
- b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
- c) rozhoduje o pojištění domu;
- d) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb;
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
- f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu;
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
- i) zajišťuje, aby byla jednotlivým členům společenství sdělena výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a výše záloh na úhradu za služby;
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

11/ Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usnesením shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;

- b) 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;
- c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem;
- e) v případě změny prohlášení dle § 1166 OZ, zajistí vyhotovení úplného znění prohlášení a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

12/ V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí v případě, že hodnota každé jednotlivé věci nepřevyšuje částku 20.000,- Kč (slovy=dvacet-tisíc-korunčeských), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu částku 20.000,- Kč (slovy=dvacet-tisíc-korunčeských),
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 20.000,- Kč (slovy=dvacet-tisíc-korunčeských); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí nebo pokud nutnost opravy či úpravy vyplývá z revizní zprávy.

13/ Členství ve výboru končí:

- a) uplynutím funkčního období;
- b) odvoláním z funkce;
- c) odstoupením z funkce;
- d) ztrátou způsobilosti být členem výboru;
- e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

14/ Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká jeho funkce nejpozději uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

15/ Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

16/ Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 OZ určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. 16

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1/ Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Případné neschválení rozpočtu na určitý rok však není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

2/ Rozpočet zahrnuje dvě části:

a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:

- ◆ zůstatek k 1. lednu
- ◆ tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu
- ◆ čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu
- ◆ zůstatek k 31. prosinci

b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:

- ◆ údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí
- ◆ pojištění domu
- ◆ odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění
- ◆ odměny osob zajišťující některé činnosti správy domu a vedení účetnictví společenství
- ◆ chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb
- ◆ rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií
- ◆ bankovní poplatky

a výnosy, zejména:

- ◆ příspěvky členů společenství na správu domu vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a)
- ◆ úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy

3/ Zisk společenství se převádí do fondu zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu nebo úhradě ztráty společenství.

Čl. 17

Příjmy a náklady společenství

1/ Společenství hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu příspěvků, resp. záloh na příspěvky, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2/ Vlastníci jednotek jsou povinni se poměrně podílet na:

- a) nákladech na správu domu;
- b) nákladech na služby poskytované vlastníkům jednotek;
- c) dalších platbách stanovených shromážděním.

3/ Příjmem společenství jsou:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu;
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu;
- 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 v domě;
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků;
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků;
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh;
- g) příjmy plynoucí z nakládání majetkem společenství vlastníků.

4/ 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;
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

5/ Náklady na správu domu představují zejména:

- a) náklady na provozní činnosti;
- b) náklady na údržbu a úklid společných částí domu, opravy, stavební úpravy, rekonstrukce či

modernizace společných částí domu;

c) náklady na daně, pojištění domu a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám;

d) náklady na provoz domu (správce pro technické záležitosti);

e) náklady na energie ve společných částech domu (elektrina a jiné), ostatní náklady vztahující se přímo k domu;

f) náklady na vlastní správní činnost a podobné náklady správní činnosti představují zejména:

- ◆ odměna správce, odměna členů volených orgánů společenství,
- ◆ náklady na vedení účetnictví společenství vlastníků,
- ◆ náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovního účtu společenství vlastníků,
- ◆ náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb, včetně provedení odečtů hodnot poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- ◆ náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení,
- ◆ náklady na kancelář, např. vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné atd.,
- ◆ náklady na poskytování právních služeb týkajících se správy domu.

6/ V případě, že společenství vlastníků nebude mít dostatek finančních prostředků a bude se jednat o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství potřebnou částku na jeho účet nebo v hotovosti do pokladny, a to v rozsahu jejich podílu na společných částech domu.

7/ Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. U jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění manželů, ručí za plnění povinností vlastníka jednotky podle těchto stanov všichni spoluvlastníci jednotky společně a nerozdílně, a to i v případě, že spoluvlastníci zmocnili společného zástupce, který vykonává jejich práva vůči společenství.

Čl. 18

Pravidla pro příspěvky na správu domu

1/ Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu s tím, že výše tohoto příspěvku odpovídá výši podílu vlastníka jednotky na společných částech domu.

2/ Na každou jednotku stejně se pak rozvrhnou příspěvky na vlastní správní činnost společenství ve smyslu ustanovení čl. 17 odst. 5 písm. f).

3/ Příspěvky na správu domu je vlastník jednotky povinen uhradit za každý kalendářní měsíc, na bankovní účet společenství, bankovním převodem, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden ve prospěch vlastníka jednotky vklad vlastnického práva. Neurčí-li shromáždění

nebo dohoda s vlastníkem jinak, jsou příspěvky na správu domu za každý kalendářní měsíc splatné vždy 15. (patnáctým) dnem tohoto měsíce.

4/ Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu, tedy vlastník jednotky nemá nárok na vyplacení nevyčerpaného příspěvku. Společenství vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

5/ Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku na správu domu, resp. zálohy na tento příspěvek, je povinen uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

Čl. 19

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb

1/ Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů v domě (dále jen „služby“) a postup při určování záloh na služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

2/ Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadní vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

3/ O druhu poskytovaných služeb, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Neurčí-li shromáždění nebo dohoda s vlastníkem jinak, jsou zálohy na služby za každý kalendářní měsíc splatné vždy 15. (patnáctým) dnem tohoto měsíce.

4/ Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výši záloh na služby pro jednotlivé vlastníky stanoví statutární orgán, přičemž společenství může stanovením výše záloh pověřit i správce. Výši záloh na služby může společenství pro jednotlivé vlastníky jednostranně změnit, a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti v bytě, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. a dále i po provedení ročního vyúčtování, a to přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku nebo přeplatku.

5/ Nerozhodne-li shromáždění jinak nebo není-li způsob rozúčtování určen ujednáním s vlastníky jednotek v souladu s platnými právními předpisy, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- b) úklid společných prostor v domě, náklady na domovníka, náklady na údržbu a ošetřování pozemků rovnoměrně na jednotky,
- c) vodné a stočné způsobem: náklad za zúčtovací jednotku děleno součtem náměrů všech podružných vodoměrů včetně náhradních dopočetů,
- d) dodávka tepelné energie na vytápění a náklady na poskytování teplé užitkové vody podle příslušného právního předpisu,
- e) ostatní zde neuvedené náklady na služby způsobem stanoveným příslušným právním předpisem a v případě, že pro konkrétní službu není pravidlo právním předpisem stanoveno, podle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech.

6/ V souladu s čl. 8 odst. 1 písm. j) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných nedoplatků je nejpozději do třiceti (30) dnů od doručení vyúčtování a splatnost případných přeplatků do šedesáti (60) dnů od doručení vyúčtování.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1/ Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

Správnost úplného znění stanov potvrzuje:


.....
Vladislav Kobr, předseda výboru