

STANOVY

společenství vlastníků pro dům č.p. 13

v obci Liberec, část obce Liberec V - Kristiánov

OBSAH

- Článek I. Základní ustanovení
- Článek II. Název a sídlo společenství
- Článek III. Členství ve společenství
- Článek IV. Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace
- Článek V. Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování
- Článek VI. Orgány společenství - společná ustanovení
- Článek VII. Shromáždění
- Článek VIII. Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění
- Článek IX. Rozhodování mimo zasedání shromáždění - per rollam
- Článek X. Předseda společenství vlastníků
- Článek XI. Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí
- Článek XII. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky
- Článek XIII. Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví
- Článek XIV. Zánik společenství
- Článek XV. Závěrečná ustanovení

Článek I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků pro dům č.p. 13 v obci Liberec, část obce Liberec V - Kristiánov (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Tiskárna č. p. 13 Kristiánov Liberec.**
2. Sídlo společenství: ul. 8. března 13, Liberec 5, PSČ 460 05.
3. Identifikační číslo: 19384688.

Článek III.

Členství ve společenství

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě č.p. 13, obec Liberec, část obce Liberec V - Kristiánov, který je součástí pozemku - parcela parc. č. 1066/5 a 1066/6, katastrální území Liberec a pro který společenství vzniklo.

2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
3. 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.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
5. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
6. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV.

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž musí být uvedeno jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se jméno a příjmení zmocněného společného zástupce. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
2. Přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
3. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
4. Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu), spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost či v ní budou trvale (v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce) pracovat, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
5. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní či v ní pracují po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky jednotku nebo část jednotky k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů.

Článek V.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1. Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
2. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - d) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - e) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - f) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - g) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - h) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - j) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
 - k) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
3. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat tyto statuty a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také

- osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
 - g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejmeně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu,
 - h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce,
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - j) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svoji jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuje, a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškození a předcházení škodám,
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky.
4. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,
5. Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
6. Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
7. Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkově jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky - člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI.

Orgány společenství - společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství vlastníků.
2. Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
3. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. Členství ve voleném orgánu skončí také dnem, kdy došlo k zániku členství ve společenství.
4. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
5. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
6. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.
7. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba a jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
8. Člen voleného orgánu - fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
9. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.
10. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
11. Z jednání orgánu, který nemá jen jednoho člena, se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo shromáždění svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Článek VII. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění.
2. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
3. Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
4. Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
5. Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
6. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů a pokud je v seznamu členů uvedena e-mailová adresa, pozvánka se posílá na tento e-mail; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.
7. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 20 procent všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.
8. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práv k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky,
 - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
 - f) schvalování rozpočtu společenství,
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,

- h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
 - j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - l) změně podlahové plochy jednotky,
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - n) změně podílu na společných částech,
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč (slovy: Jednosta tisíc korun českých),
 - q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.
9. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku 30 000,-Kč,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
 - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
10. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII.

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek IX.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění - per rollam

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech náležejících do působnosti mimo zasedání, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
2. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,

- c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
3. Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X.

Předseda společenství

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Statutární orgán je jednočlenný. Výbor se nezřizuje. Předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“) je výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
2. Prvním předsedou {členem statutárního orgánu) společenství vlastníků se určuje: Ing. Roman Oubrecht, nar. 19. 2. 1964, bytem Čmelická 963, 19014 Praha 9- Klánovice.
3. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Předsedou může být i nečlen SVJ.
4. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků samostatně.
5. Předseda organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
6. Předseda společenství zejména:
- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek - členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
 - e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,

- f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
 - l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
 - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy, a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
 - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.
7. Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XI.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A. Pravidla pro správu domu a pozemku

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, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
2. Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů,
 - d) zajištění revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

- e) pojištění domu,
 - f) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníka jednotek na tyto náklady,
 - g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - h) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - i) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - j) vedení seznamu členů společenství,
 - k) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
3. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními § 1158 a násl. občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
 4. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.
 5. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov.

B. Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky je oprávněn:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
2. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (zejména na společných chodbách). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
3. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v jednotce vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
4. Vlastník jednotky a osoby s ním v jednotce pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, Provozního řádu a Vnitřního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny apod.

5. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
6. V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

Článek XII.

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

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
3. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů) platí vlastníci jednotek na základě rozhodnutí shromáždění (čl. VII bod 8 písm. i) v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
4. V rozpočtu se rovněž stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.
5. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedejde k jiné dohodě vlastníků či tyto stanovy nestanoví jinak.
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek - členové společenství formou záloh na účet společenství do 5. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
4. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k ustanovením Prohlášení vlastníka a k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.
5. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

7. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly ručí převodce společenství. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí potvrzení statutárnímu orgánu v písemné formě. Potvrzení poskytne statutární orgán vlastníku jednotky rovněž písemně nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení žádosti člena o jeho poskytnutí.

C. Rozúčtování nákladů na služby

1. Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla,
- c) dodávka elektrické energie,
- d) odvoz komunálního odpadu,
- e) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- f) osvětlení společných prostor v domě,
- g) dodávka elektrické energie popřípadě plynu do společných prostor v domě,
- h) dodávka vody do společných prostor v domě,
- i) dodávka tepla do společných prostor v domě,
- j) úklid společných prostor v domě,
- k) odvoz odpadních vod pokud je prováděn,
- l) provoz výtahu a výtahové plošiny,
- m) další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb,
- n) popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

3. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu do 5. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán 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. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

4. Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné spotřebitele,
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle naměřených hodnot na podružných elektroměrech,
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
- e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
- f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- g) náklady uvedené v odst. 1 písm. g) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

- h) náklady uvedené v odst. 1 písm. h) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - i) náklady uvedené v odst. 1 písm. i) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné spotřebitele, podle plochy bytové jednotky,
 - j) náklady uvedené v odst. 1 písm. j) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - k) náklady uvedené v odst. 1 písm. k) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,
 - l) náklady uvedené v odst. 1 písm. l) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,
 - m) náklady uvedené v odst. 1 písm. m) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování,
 - n) náklady uvedené v odst. 1 písm. n) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování.
5. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít či pracovat v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít či pracovat v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
6. Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz článek IV odst. 6.
7. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
8. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do tří měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
9. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
10. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců od skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
11. O způsobu rozúčtování služeb, které nejsou upraveny v těchto stanovách, rozhodne shromáždění většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle 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. Majetek a hospodaření společenství

- 1. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2. Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3. Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
- 4. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb. § 2).

5. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

Článek XIII.

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

Článek XIV.

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XV.

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
2. Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210 - § 302).
3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
4. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

Úplné znění stanov na základě rozhodnutí shromáždění členů konaného dne 18. 6. 2025 o změně stanov vyhotovil 30. 6. 2025



RNDr. Michal Hron
předseda