

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek I Základní ustanovení

(1) Společenství pro dům Kostelecká 4538/22 v Prostějově (v kat. nemovitostí zapsaných na LV č. 15076 pro k.ú. Prostějov obec Prostějov (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku (dále jen „OZ“) o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se; nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely správy domu a pozemku v rozsahu a způsobem podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví.

Za dluhy společenství ručí každý vlastník jednotky, jako člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(2) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

(3) 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 a užívání společných částí.

Článek II Název, sídlo a účel společenství

Název: Společenství pro dům Kostelecká 4538/22 v Prostějově
Sídlo: Prostějov, Kostelecká 4538/22, PSČ 79601
IČO: 292 43 572

Účel: Společenství zajišťuje veškeré činnosti správy domu a pozemku, jako osoba odpovědná za správu domu podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a činnosti s tím podle zákona a těchto stanov spojené.

Článek III Členství ve společenství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká ze zákona spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce v domě, v němž vzniklo společenství.

(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 jednoho vlastníka jednotky, s velikostí hlasu připadajícího na jednotku; jejich jménem hlasuje na shromáždění jimi zmocněný společný zástupce.

(5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který vykonává 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.

Článek IV

Vedení seznamu vlastníků jednotek a dalších osob

(1) Statutární orgán společenství vede seznam vlastníků jednotek - členů společenství (dále jen „vlastník jednotky“) a dále osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt do užívání; do seznamu vlastníků se zapisuje:

- a) jméno a bydliště vlastníka jednotky,
- b) jméno a bydliště osoby, které přenechal vlastník jednotky byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou,
- c) počet osob které budou mít v bytě domácnost,
- d) e-mailová adresa vlastníka poskytnutá vlastníkem společenství pro elektronické doručování.

(2) Statutární orgán společenství zajišťuje-provedení změn údajů v seznamu vlastníků jednotek uvedených v odst. 1, na základě bezodkladného oznámení těchto změn vlastníkem jednotky podle § 1177 OZ statutárnímu orgánu společenství.

(3) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví, nebo ve společném jmění manželů, uvedou se v seznamu údaje o všech spoluvlastnících, nebo o manželech majících jednotku ve společném jmění. Přiloží se také plná moc pro společného zástupce, který byl zmocněn spoluvlastníky jednotky, nebo manžely majícími jednotku ve společném jmění, podle § 1185 odst. 2 OZ pro výkon jejich práv vůči společenství, pokud ji zmocněný společný zástupce k založení do seznamu poskytl.

(4) Má-li společenství doručovat na jinou adresu, než je adresa bydliště uvedená v seznamu vlastníků, uvede se také adresa pro doručování, jinak doručuje společenství do místa bydliště uvedeného v seznamu vlastníků-

(5) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky, nebo osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. 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. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí těchto údajů statutárnímu orgánu společenství v písemné formě. Vyžádané informace poskytne výbor společenství žádajícímu vlastníkovi jednotky rovněž písemně, nejpozději do 30 dnů od obdržení žádosti vlastníka jednotky o jejich poskytnutí.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

(1) Členskými právy a povinnostmi vlastníka jednotky jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky spojená s vlastnictvím jednotky a se správou domu a pozemku, spolu s právy a povinnostmi spojenými s členstvím ve společenství. Tato práva a povinnosti upravují ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, spolu s jinými ustanoveními občanského zákoníku a jiných zákonů nebo podzákonných právních předpisů, která se týkají bytového spoluvlastnictví, a jak je upravují v souladu s právními předpisy také tyto stanovy v čl. IV a v tomto článku, jakož i v jiných ustanoveních těchto stanov.

(2) Vlastník jednotky má zejména tato práva a tyto povinnosti, náležející každému vlastníkovi jednotky:

- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
- b) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Jde-li však o společné části domu nacházející se uvnitř bytu (např. nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod.) a dále společné části, které byly vyhrazeny vlastníku jednotky k výlučnému užívání (např. balkon, terasa, lodžie přístupné pouze z bytu apod.), je oprávněn a současně povinen provádět a hradit pouze jejich údržbu a drobné opravy;
- c) umožnit po předchozím výzvě statutárního orgánu společenství přístup do bytu 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 bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 5 dní přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. V případě potřeby odstranit havarijní stav nebo zjistit jeho příčiny, je povinen vlastník jednotky umožnit přístup do bytu zástupcům společenství a jimi přizvaným odborně znalým osobám bez předchozího vyzvání;

d) umožnit na výzvu, učiněnou ve lhůtě podle písm. c) přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních, pokud jsou umístěna v bytě;

e) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství;

f) předem oznámit statutárnímu orgánu společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu a předložit mu včas před zahájením stavebních úprav stavební dokumentaci, pokud je podle stavebně právních předpisů dokumentace vyžadována, a umožnit zástupci společenství, na základě předchozí výzvy, zaslané statutárním orgánem vlastníkově jednotky včas předem alespoň 5 dní, přístup do bytu, a to v rozsahu nutném pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části ;

g) předložit vlastníkům jednotek záměr úpravy bytu (nebytového prostoru), jimiž se mění vzhled domu; takovou úpravu bytu může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek;

h) 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 osoby jimž přenechal jednotku do užívání a osoby s nimi bydlící;

i) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu;

j) oznámit statutárnímu orgánu společenství v písemné formě kontaktní osobu v případě předpokládané nepřítomnosti delší než 4 týdny, která je oprávněna zajistit přístup do bytu v případě, kdy zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem, přístup do bytu umožňují;

k) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí podle těchto stanov, s nimiž byl seznámen, nebo pokud je měl a mohl znát. Současně je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo do bytu, včetně osob, jimž poskytl byt do užívání; shodně to platí pro dodržování ustanovení domovního řádu, pokud byl schválen usnesením shromáždění za účelem bližší úpravy práv a povinností vyplývajících z pravidel pro správu domu a užívání společných částí;

l) předem písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství záměr podnikání nebo jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou;

m) plnit oznamovací povinnosti vůči společenství stanovené v právních předpisech vztahujících se na bytové spoluvlastnictví, a to písemnou formou doručenou statutárnímu orgánu společenství podle článku IV těchto stanov.

(3) Vlastník jednotky má právo seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; za tím účelem může vlastník jednotky po předchozí písemné výzvě doručené statutárnímu orgánu nahlížet u společenství v prostorách určených společenstvím,

na základě výzvy vlastníka jednotky, do smluv uzavřených společenstvím pro účely správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů společenství, a pořizovat si z nich výpisy a kopie; výpisy a kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím popřípadě na jiném místě, vždy však po předchozí dohodě s osobou, která bude zastupovat společenství svou přítomností při nahlížení do těchto písemností společenství; vlastník jednotky není oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti, pořizované ve společenství, mimo prostory, kde do nich nahlížel, anebo kde si pořizoval výpisy či kopie v rozsahu svého oprávnění podle § 1179 OZ. Toto oprávnění má vlastník vždy jedenkrát v kalendářním roce bezplatně. V případě dalšího využití tohoto práva v kalendářním roce je povinen uhradit náklady spojené se zajištěním této činnosti ve výši 250,-Kč za každou započatou hodinu, kdy nahlížení do dokladů probíhá.

(4) Zajišťuje-li pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy jiná osoba, je vlastník jednotky oprávněn u této osoby nahlížet do písemností týkajících se společenství a jeho činnosti v rozsahu vymezeném v § 1179 OZ pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství a za přítomnosti zástupce společenství; ustanovení právních předpisů o ochraně osobních údajů jsou povinni zachovávat jak osoba zastupující společenství tak vlastník jednotky.

(5) Vlastník jednotky má právo podat způsobem a ve lhůtě, jak upravuje tuto záležitost § 1209 OZ, je-li k tomu důležitý důvod, návrh soudu, aby o záležitosti usnesení shromáždění týkající se správy domu a pozemku, rozhodl.

(6) Vlastník jednotky má ve vztahu k existenci a činnosti společenství a působnosti jeho orgánů také další práva a povinnosti spojená s existencí a činností společenství a jeho orgánů. Jde zejména o tato práva a povinnosti:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů společenství;
- b) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění s počtem hlasů odpovídajícím velikosti jeho podílu na společných částech;
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami blíže určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství;
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti orgánů společenství, nebo k odstranění nedostatků;
- e) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky;
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, a to v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění;
- g) na požádání obdržet zápis ze shromáždění, avšak pouze pro vlastní potřebu, pokud není zápis členovi poskytován způsobem určeným usnesením shromáždění.

(6) Vlastník jednotky má také další práva a povinnosti uvedené v právních předpisech a v souladu s nimi také práva a povinnosti uvedená v těchto stanovách, včetně ustanovení o hospodaření společenství při správě domu a pozemku.

(7) Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se poskytne vlastníkově přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu soudu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; pro určení většiny potřebné pro vyslovení tohoto souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky, jehož se týká tento návrh, který má být podán soudem.

Článek VI

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše co nenáleží vlastníků 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 a činnosti s tím spojené či související podle zákona a těchto stanov. Správa domu a pozemku se v rozsahu a způsobem podle zákona a těchto stanov vztahuje také na společné části uvnitř bytu a na společné části, které jsou vyhrazeny vlastníku jednotky k výlučnému užívání, kdy vlastník jednotky hradí pouze údržbu a drobné opravy.

(2) V podrobnostech se se správa domu a pozemku řídí ustanoveními části čtvrté §7 až 14 nařízení vlády č. 366/20123 Sb. o činnostech týkajících se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a činnostech týkajících se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, spolu s některými dalšími činnostmi společenství při správě domu a pozemku, např.:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku, zajišťování řádné a včasné údržby, oprav, stavebních úprav, a jiných změn společných částí domu;
- b) zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií a telekomunikačních zařízení a jiných technických zařízení, to vše podle rozsahu technického vybavení domu;
- c) údržba pozemku a přístupových cest na pozemku a další činnosti týkající se správy společných částí domu a pozemku z hlediska provozního a technického;
- d) zajišťování činností týkajících se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, včetně činností spojených s hospodařením společenství při správě domu a pozemku podle zákona a těchto stanov, vedení seznamu vlastníků jednotek a dalších osob podle těchto stanov, plnění povinností vůči vlastníků jednotek stanovených zákonem a určených těmito stanovami, a vyžadování plnění povinností ze strany vlastníků jednotek, plnění závazků vůči třetím osobám, vzniklých z činností spojených se správou domu a pozemku.

(3) 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, včetně uplatňování oprávnění ve vztahu k vlastníkům jednotek v případě, že jsou narušována pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí.

(4) Při užívání společných částí domu a pozemku vlastník jednotky zejména:

a) dbá, aby nenarušoval práva ostatních vlastníků jednotek společně užívat společné části bez ohledu na velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek, přičemž nesmí zasahovat do práva výlučného užívání společné části, vyhrazené jinému vlastníku k výlučnému užívání spolu s konkrétní jednotkou;

b) při užívání společných částí domu je povinen se chovat tak, aby nenarušoval běžný pořádek v domě a aby dodržoval povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, včetně dodržování bezpečného provozu domu;

c) užívá společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, a tak, aby nedošlo k narušení bezpečnosti a ochrany zdraví osob či protipožárních předpisů;

d) dodržuje povinnosti určené usneseními k tomu příslušných orgánů společenství, především usnesení shromáždění;

e) ve společných částech domu, což se týká především chodeb, společných balkonů a lodžii při schodištích, apod. neumisťuje žádné předměty; pokud by tento zákaz porušil, je povinen na výzvu statutárního orgánu tyto předměty odstranit, a neučiní-li tak ve lhůtě uvedené ve výzvě, je statutární orgán oprávněn, po předchozím vyzvání, aby tak učinil nejpozději do určitého data, zajistit odstranění těchto předmětů a jejich umístění na vhodném skladovacím místě, s tím, že veškeré účelně vynaložené náklady s tím spojené je povinen vlastník jednotky uhradit společenství, a to i v případě, že se závadného jednání dopustil nájemce nebo osoba již vlastník jednotky umožnil, jako svému návštěvníkovi, přístup do domu;

f) v případě znečištění společných částí zvířaty, za něž odpovídá vlastník jednotky, je povinen na své náklady zajistit úklid takového znečištění, jinak jej zajistí společenství na náklady provinivšího se vlastníka jednotky;

g) dodržovat sám a osoby s ním v bytě přebývající, včetně příležitostných návštěv také pravidla určená v domovním řádu (jako např. pravidla pro ukládání předmětů v kočárkárně, pravidla pro uzavírání domovních dveří atd.), navazující na pravidla užívání společných částí, pokud byl domovní řád schválen usnesením shromáždění.

Článek VII Orgány společnosti – společná ustanovení

(1) Orgány společnosti jsou:

- a) shromáždění
- b) předseda společnosti vlastníků

(2) Členem voleného orgánu může být fyzická i právnická osoba plně svéprávná a bezúhonná podle zákona upravujícího živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Pokud taková situace vznikne v době, kdy je taková osoba členem voleného orgánu, oznámí to bez zbytečného odkladu shromáždění prostřednictvím písemného oznámení statutárnímu orgánu společnosti.

(3) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat předpoklady uvedené v odstavci 2 tohoto článku, a vykonává zastupování ve voleném orgánu osobně.

(4) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně.

(5) Délka funkčního období členů volených orgánů společnosti činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce.

(6) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

(7) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společnosti a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.

(8) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí být na pořad jednání zařazena doplňovací volba člena voleného orgánu.

9) Pokud nedojde ke kooptaci podle odstavce 8 tohoto článku, provede shromáždění doplňovací volbu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 dnů po zániku funkce člena voleného orgánu.

(10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(11) Člen voleného orgánu má 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 nebo nevykonával řádně.

(12) Z jednání orgánu 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 je 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.

(13) Statutární orgán společenství uchovává po celou dobu existence společenství zápisy z jednání shromáždění i s přílohami. Rozhoduje-li shromáždění mimo zasedání (per rollam) v písemné formě, uchovává statutární orgán i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.

Článek VIII

Shromáždění

Postavení, působnost a svolání zasedání shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) 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.

(3) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, který byl podán podle odst. 2, vyhověno v předepsané lhůtě, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání shromáždění.

(4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníků jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, a to 15 dnů přede dnem jeho konání, a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníků jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se 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; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Za doručení se považuje i vložení pozvánky do poštovní schránky vlastníka a odeslání pozvánky na emailovou adresu, pokud ji vlastník uvedl.

(5) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

(6) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti všech vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

(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 30 % všech hlasů. Podpis vlastníka jednotky na plné moci nemusí být úředně ověřen.

(8) Do výlučné působnosti shromáždění patří rozhodování v těchto záležitostech:

a) změna stanov;

b) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;

c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření společenství, schválení zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odstavce 9 písm. e) tohoto článku, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou;

d) schválení celkové (souhrnné) výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku;

e) schválení druhu služeb zajišťovaných společenstvím, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky v souladu s právními předpisy týkajícími se služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty;

f) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;

g) rozhodování o opravě nebo údržbě, anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou v těchto stanovách;

h) rozhodování o schválení domovního řádu, pokud má být domovní řád vydán, v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:

a) k nabytí nemovitých věcí do vlastnictví společenství, k jejich zcizení nebo zatížení, anebo k jinému nakládání nimi;

- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou v těchto stanovách;
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, výlučně však pro účely financování výdajů na správu domu a pozemku;
- d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- e) k případnému určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a k rozhodnutí o její změně;
- f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

(10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek IX

Rozhodování na zasedání shromáždění

(1) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. 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 manželů.

(2) Shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Způsobilost k jednání a usnášení se v průběhu jednání shromáždění ověřuje před každým hlasováním.

(3) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů, anebo jinou většinu.

Článek X

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané zasedání shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán nebo osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek o týchž záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na zasedání shromáždění, které se nesešlo, rozhodli mimo zasedání shromáždění.

(2) Statutární orgán může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli, kromě případu podle odst. 1, mimo zasedání shromáždění také v jiných případech, avšak pouze o záležitostech, spadajících do působnosti shromáždění.

(3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění (per rollam) musí obsahovat:

- a) návrh na rozhodnutí, 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 podepsané vlastní rukou (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 15 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou vyžaduje zákon, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít návrh formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníků jednotek zasílá návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění formou kopie této veřejné listiny. Podpis vlastníka jednotky na vyjádření k návrhu rozhodnutí (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování) musí být v tomto případě úředně ověřen, na což musí být vlastník jednotky upozorněn v zaslaném návrhu na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění. Lhůta pro vyjádření vlastníka jednotky v tomto případě činí třicet dní.

(4) Pro přijetí rozhodnutí při rozhodování vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění, se většina počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek jako osob.

(5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky podepsané vlastní rukou na plném znění návrhu rozhodnutí adresované statutárnímu orgánu společnosti, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. V případě, že zákon vyžaduje pro rozhodnutí formu notářského zápisu, a vyjádření vlastníka není podepsáno s úředně ověřeným podpisem, nepřihlíží se k vyjádření tohoto vlastníka jednotky. 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.

(6) Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení. V případě, kdy zákon vyžaduje pro rozhodnutí formu veřejné listiny, osvědčuje se přijetí rozhodnutí veřejnou listinou.

Článek XI

Náhradní shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění schopno se usnášet, může osoba oprávněná svolat náhradní shromáždění, a to ve lhůtě 15 dnů od předchozího zasedání shromáždění.

(2) Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění může jednat jen o stejných záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání shromáždění.

(3) Náhradní shromáždění je v tomto případě usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

Článek XII Statutární orgán

Předseda společenství vlastníků

(1) Předseda společenství vlastníků, jako jednočlenný statutární orgán, je volen a odvoláván shromážděním.

(2) Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství a navenek za společenství jedná a podepisuje.

(3) Předseda společenství vlastníků organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství podle zákona a stanov, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění, anebo vyjma záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(4) Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XIII Hospodaření společenství vlastníků

A) Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků.
- (2) Návrh rozpočtu shromáždění vlastníků předkládá statutární orgán, a to nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje.
- (3) Rozpočet se člení na hospodaření s dlouhodobým a krátkodobým zálohovým příspěvkem na správu domu a pozemku a je sestavován jako vyrovnaný, případně může být část nákladů či výdajů hrazena z jiných zdrojů.
- (4) Nevýčerpaný zůstatek zálohového příspěvku na správu domu a pozemku se převádí do následujícího kalendářního roku jako počáteční zůstatek.
- (4) Dlouhodobý zálohový příspěvek je určen jako dlouhodobý finanční zdroj na opravy a údržbu, modernizace a rekonstrukce společných částí, případně na pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do vlastnictví společenství vlastníků.
- (5) Hospodaření s dlouhodobým zálohovým příspěvkem obsahuje následující informace:
 - a) počáteční zůstatek k 1. lednu daného kalendářního roku;
 - b) výši tvorby z pravidelných, případně mimořádných příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku;
 - c) čerpání na jednotlivě určené náklady a výdaje společných částí domu, případně na nakládání s majetkem společenství vlastníků;

- d) konečný zůstatek k 31. prosinci daného kalendářního roku.
- (6) Krátkodobý zálohový příspěvek je určen na financování běžných každoročně se opakujících nákladů, kterými jsou zejména:
- a) náklady vlastní správní činnosti, například osobní náklady, majetkové pojištění, pojištění odpovědnosti, bankovní poplatky, kancelářské potřeby, právní služby aj.;
 - b) revize a prohlídky společných částí;
 - c) rozúčtování a vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek včetně provedení odečtů hodnot z měřidel spotřeby.
- (7) Návrh hospodaření s krátkodobým zálohovým příspěvkem zahrnuje také výnosy společenství vlastníků, kterými jsou zejména:
- a) výše krátkodobého zálohového příspěvku na správu domu a pozemku;
 - b) úroky z vkladů na účtech a vkladech společenství vlastníků;
 - c) jiné výnosy.

B) Příspěvek na správu domu a pozemku a poskytování plnění spojených s užíváním jednotek

- (1) Na náklady a výdaje na správu domu a pozemku hradí vlastníci jednotek příspěvky formou pravidelných měsíčních záloh.
- (2) Výši měsíčního zálohového příspěvku na správu domu a pozemku na základě schváleného rozpočtu na daný kalendářní rok jednotlivým vlastníkům jednotek sdělí statutární orgán. Shromáždění vlastníků může rozhodnout o mimořádném dlouhodobém zálohovém příspěvku mimo pravidelného měsíčního zálohového příspěvku.
- (3) Není-li pro daný kalendářní rok shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- (4) Společenství vlastníků zajišťuje poskytování těchto plnění spojených s užíváním jednotek (dále jen „služby“) - např. dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, dodávku tepla a teplé vody a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- (5) Na náklady na ceny služeb vlastníci jednotek hradí pravidelné měsíční zálohy. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

(6) Nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak, náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují podle zákona o službách takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody ;

b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek;

d) provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb *podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování*;

e) Vytápění a společná příprava teplé vody podle právních předpisů o způsobu dělení nákladů za dodávku tepelné energie při společném měření odebraného množství tepelné energie a o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném způsobu rozúčtování.

(7) Vyúčtování nákladů na služby se doručí vlastníků jednotek na oznamenou doručovací adresu.

(8) Lhůtu pro vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků stanoví zákon o službách. *Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování cen služeb jsou splatné nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.*

(9) Pokud společenství vlastníků nebo vlastník jednotky nesplní ve lhůtě nepeněžitou povinnost danou zákonem o službách, například oznamovací povinnost či povinnost spojenou s právem nahlížení do dokladů a povinnost vypořádat námitky, jsou povinni zaplatit druhé straně pokutu z prodlení s nepeněžitým plněním, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Výše pokuty činí 50 Kč za každý započatý den prodlení, nerozhodne-li společenství vlastníků o nižší výši pokuty za každý započatý den prodlení.

C) Splatnost měsíčního zálohového příspěvku a záloh na služby

1) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku společně se zálohami na služby jsou splatné měsíčně vždy k 15. dni daného kalendářního měsíce.

2) Je-li vlastník jednotky v prodlení s měsíční platbou příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby či nedoplatku vzešlého z vyúčtování, je společenství vlastníků oprávněno požadovat po něm zaplacení úroku z prodlení ve výši ve výši stanovené právním předpisem.

Článek XV

Přechod práv a povinností ze závazků vzniklých před vznikem společenství vlastníků

(1) Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku, k jejichž vzniku došlo při správě domu a pozemku před vznikem společenství, a z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přecházejí na společenství dnem jeho vzniku. Statutární orgán společenství oznámí bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy obdržel listiny prokazující vznik společenství, všem věřitelům a dlužníkům oprávněným či povinným z uvedených pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství. Vlastníci jednotek ručí po vzniku společenství za splnění dluhu jednotlivým věřitelům společně a nerozdílně, pokud věřitel bez zbytečného odkladu po vzniku společenství nevyslovil souhlas s tím, aby ručili individuálně v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů. S konkrétním způsobem ručení za tyto dluhy spojené se správou domu a pozemku, vzniklé před vznikem společenství, seznámí statutární orgán vlastníky jednotek na nejbližším jednání shromáždění konaném po vzniku společenství.

(2) Má-li společenství, za podmínek stanovených zákonem (§ 1195 odst. 4 OZ) převzít nebo zajistit dluh, anebo přistoupit k dluhu právnické osoby, která převáděla jednotky do vlastnictví svých členů (společníků) ve smyslu § 1188 OZ, a po převodu jednotek vzniklo toto společenství, lze tak učinit pouze za předpokladu, že s tím vysloví v písemné formě a s úředně ověřeným podpisem všichni vlastníci jednotek.

Článek XVI

Společná ustanovení

(1) V záležitostech neupravených v těchto stanovách se použijí ustanovení občanského zákoníku vztahující se k bytovému spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek a ustanovení prováděcích a navazujících právních předpisů, zejména prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. dále ustanovení 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, ve znění pozdějších předpisů, spolu s navazujícími právními předpisy o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a další související právní předpisy, vztahující se k úpravě záležitostí upravených v těchto stanovách.

(2) Tyto stanovy jsou v úplném znění, ve znění všech přijatých změn, uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

Článek XVII

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne a nabývají účinnosti dnem jejich schválení; k těmto dnem se zrušují stanovy přijaté usnesením shromáždění dne

Podpisy za SVJ: