

## ODDÍL PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Článek 1

#### Právní postavení společenství vlastníků jednotek

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnická osoba, která vznikla na základě zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem zajištění správy domu čp. 2537, 2538, 2539 na parc. č. 3124/4, parc. č. 3124/24, parc. č. 3124/25 (dále jen „**dům**“), jakož i pozemku parc. č. 3124/4, parc. č. 3124/24, parc. č. 3124/25 a parc. č. 3124/31 (dále jen „**pozemek**“), vše v k.ú. Stodůlky, obec Praha (předmět činnosti společenství vlastníků). Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek a společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek. Vlastník jednotky, a tedy člen společenství vlastníků, je dále v těchto stanovách označován jen jako „**člen**“ nebo „**vlastník**“. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
4. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

### Článek 2

#### Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků je: Kodymova 2537 – 2539, Praha 5, společenství.
2. Sídlo společenství vlastníků je: Praha 5, Kodymova 2538/10, PSČ 15800.

## ODDÍL DRUHÝ SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI

### Článek 3

#### Správa domu a pozemku

1. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemku. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem spoluvlastníkům. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části domu, které slouží výlučně k užívání jen vlastníku některé jednotky.
3. V souladu s článkem 3 odst. 1 těchto stanov se činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku rozumí
  - a) z hlediska provozního a technického zejména:
    - provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí domu, dále společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení vlastníka nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části domu na vlastní náklady,
    - revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

- údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje jednotku stavebně, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, a to za podmínek určených v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), jiných právních předpisech a těchto stanovách.

**b) z hlediska správních činností zejména:**

- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z OZ a obecně závazných právních předpisů,
  - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - vedení účetnictví, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
  - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládá OZ, obecně závazné právní předpisy nebo které vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění, jakožto orgánu společenství vlastníků (dále jen „shromáždění“), přijatých v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - činnosti spojené s provozováním společných částí domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
4. Společenství vlastníků je pro účely správy domu a pozemku oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu a
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat.
5. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

#### **Článek 4**

##### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem domu**

1. V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „správce domu“), může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy uzavřené společenstvím vlastníků se správcem domu. Správcem domu může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem domu obsahuje v návaznosti na rozsah činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku, zejména tyto náležitosti:
  - a) vymezení činností, které bude správce domu vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu plnění spojených či souvisejících s užíváním jednotek (dále jen „úhrada za služby“) včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce domu předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,

- d) povinnost správce domu předložit jednou ročně příslušným orgánům společenství vlastníků dle těchto stanov zprávu o činnosti správce domu, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce domu předložit příslušným orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu služeb, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona nebo podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků,
  - f) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství vlastníků (dále jen „statutární orgán“) všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. O určení osoby správce domu a její změně rozhoduje shromáždění.
  4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle článku 4 odst. 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z OZ, obecně závazných právních předpisů a těchto stanov.
  5. Statutární orgán je oprávněn pověřit správce domu, aby přijímal od členů veškerá oznámení, kterými budou členové plnit svou oznamovací povinnost vůči společenství vlastníků, pokud jim takovou oznamovací povinnost ukládá OZ, právní předpisy či stanovy.

## ODDÍL TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Článek 5 Vznik a zánik členství, společné členství

1. Členství ve společenství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy osoba nabyla vlastnictví k jednotce po vzniku společenství.
2. Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
3. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit jednoho společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky či manželů majících jednotku ve společném jmění manželů vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti dle těchto stanov, jakož i jiné povinnosti vyžadující součinnost vlastníka jednotky (např. zpřístupnění jednotky).

### Článek 6 Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních OZ a obecně závazných právních předpisech, vyplývajících z těchto stanov a rozhodnutí orgánů společenství vlastníků, především má právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených OZ, obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby a na vrácení případných přeplatků,
  - f) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených společenstvím vlastníků ve věci správy, účetních knih a dokladů, jakož i dalších podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinností podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky,
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání shromáždění;
  - h) obdržet informace dle článku 7 odst. 4 těchto stanov,
  - i) užívat společné části domu, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků,
  - j) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, a to při dodržení podmínek stanovených v OZ, obecně závazných právních předpisech a těchto stanovách,
  - k) obdržet potvrzení o dlužích člena souvisejících se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.
  
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních OZ a obecně závazných právních předpisů, vyplývajících z těchto stanov a z rozhodnutí orgánů společenství vlastníků, zejména má povinnost
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na ně a v případě prodlení s jejich úhradou hradit úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem,
  - c) včas hradit stanovené zálohy na úhrady za služby a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb, a v případě prodlení s jejich úhradou hradit úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem,
  - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu a pozemku, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; tato pravidla vyplývají především z OZ a těchto stanov, rozhodnutí shromáždění, či z prohlášení vlastníka domu,
  - e) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a obecně závaznými právními předpisy,
  - f) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho jednotku, jakož i užívat společné části domu,
  - g) neprodleně upozorňovat správce a statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod na společných částech domu,
  - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím jednotku užívají, případně ti, kterým umožnil vstup do domu,
  - i) oznamovat společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji podle článku 7 odst. 2 těchto stanov včetně jejich změn, dále údaje o osobě, které přenechal jednotku k užívání na dobu nikoli přechodnou (jméno a bydliště takové osoby), a dále počet osob a jejich změny ve smyslu článku 7 odst. 3 těchto stanov.
  
3. Nahlížení do dokladů dle odstavce 1 písm. f) a g) tohoto článku stanov lze realizovat u statutárního orgánu či s jeho souhlasem u správce domu, a to vždy po předchozí domluvě. Člen společenství vlastníků nemá právo požadovat vydání originálů dokumentů do jeho dispozice, nicméně má právo

pořizovat si z nich výpisy, opisy či kopie na své náklady. V případě, že bude člen společenství vlastníků vyžadovat nahlížení do dokladů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinností podílet se na nákladech správy domu a pozemku častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši, kterou stanoví shromáždění, nejméně však 300,- Kč za každou započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství vlastníků, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 1 písm. g) tohoto článku stanov častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

4. Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu 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, případně aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkoví vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka, proti kterému má být návrh podán.
5. Pokud má společenství vlastníků uzavřenou smlouvu o správě se správcem domu, podle které správce domu přijímá písemná oznámení, jimiž členové plní vůči společenství vlastníků své oznamovací povinnosti uložené jim stanovami či zákonem, je člen oprávněn veškeré své oznamovací povinnosti, uložené mu stanovami či zákonem, vůči společenství plnit tak, že příslušné oznámení doručí správci domu namísto statutárnímu orgánu. Oznamovací povinnost člena se v takovém případě má za splněnou dnem, kdy je příslušné oznámení člena doručeno správci domu.

## Článek 7

### Seznam členů a oznamovací povinnost členů

1. Společenství vlastníků vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství vlastníků zapisuje vedle jména (názevu) a místa trvalého pobytu (sídla), označení jednotky (číslo) též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Do seznamu členů se zapíše také elektronická adresa (e-mail), prostřednictvím které bude Společenství vlastníků komunikovat s vlastníkem a naopak. Společenství vlastníků bude doručovat pozvánky na zasedání shromáždění a jiné dokumenty na jím sdělenou elektronickou adresu. V případě, že si vlastník nepřeje doručování prostřednictvím emailu, budou mu písemnosti doručovány na adresu domu, případně na jinou adresu, kterou za tímto účelem výslovně sdělí společenství vlastníků. U společných členů se do seznamu členů zapisuje též jméno jejich společného zástupce. Společenství vlastníků je též oprávněno si od členů vyžádat telefonní kontakt a tento pak zapsat do seznamu členů, a to zejména za účelem možného kontaktování v nutném případě (například havárie).
2. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen prokazatelně oznámit správci a statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu své jméno a příjmení (název), adresu bydliště (sídla), jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To obdobně platí i v případě změny těchto údajů.
3. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelně oznámit správci a statutárnímu orgánu změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, tj. osob, které mají v jednotce domácnost, případně v ní žijí po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období (§ 2 písm. g) zákona č. 67/2013 Sb.) To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky svou jednotku k užívání jiné osobě (např. na základě nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce bytu). Pokud vlastník jednotky tuto oznamovací povinnost nesplní, je povinen uhradit společenství vlastníků pokutu ve výši stanovené dle zák. č. 67/2013 Sb.
4. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.

5. Společenství vlastníků je oprávněno pověřit správce domu vedením seznamu členů, jakož i prováděním změn v seznamu členů.

## Článek 8

### Stavební úpravy, nezávadný stav jednotky a společných částí domu

1. Vlastník jednotky má právo uvnitř stavebně upravovat svou jednotku. Vlastník jednotky spravuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádějí a hradí pouze údržbu a drobné opravy. V případě, že by stavební úpravy měly vést ke změně prohlášení vlastníka, musí být postupováno v souladu s OZ, zejména pak ustanovení § 1169 OZ.
2. Vlastník jednotky předem prokazatelně oznámí statutárnímu orgánu a správci uvažované stavební úpravy uvnitř jednotky. V oznámení sdělí zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými a právními předpisy a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu, musí brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele bytů v domě. Předpokládaný termín provádění stavebních prací je vlastník jednotky povinen zveřejnit na informační desce umístěné ve společných prostorách domu.
3. Je-li podle právního předpisu k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu, je vlastník jednotky povinen před započítím stavebních prací ve své jednotce předložit společenství vlastníků rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.
4. Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do své jednotky, upravuje-li ji stavebně, umožnit přístup členům výboru, popřípadě osobě pověřené výborem, a to za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu; výzvu činí výbor alespoň 7 dnů předem, avšak jsou-li v jednotce prováděny stavební úpravy, které nebyly předem výborem a správcem ohlášeny, postačuje, když výzvu učiní výbor 3 dny předem.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky či společných částí domu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
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 jeho jednotky nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem společenství vlastníků či správcem. To platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a revizi zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií; výzva s uvedením termínu, ve kterém má vlastník zpřístupnit jednotku, bude vlastníkově jednotky doručena alespoň 15 dnů předem a zároveň bude v téže lhůtě zveřejněna na informační desce ve společných prostorách domu. Pokud vlastník nezpřístupní jednotku v termínu uvedeném ve výzvě, bude mu alespoň 5 dnů předem oznámen náhradní termín s tím, že vícenásobné spojené s provedením prací v náhradním termínu vynaložené společenstvím vlastníků je vlastník jednotky povinen nahradit v plné výši vyjma případu, že nejpozději do 3 dnů poté, co mu byla doručena výzva, prokazatelně oznámil statutárnímu orgánu společenství vlastníků či správci, že v termínu uvedeném ve výzvě není schopen jednotku zpřístupnit.
7. Vlastníci jednotek, kteří mají výlučné právo na užívání části pozemku parc. č. 3124/31 (předzahrádka) jsou povinni zajistit údržbu a péči o tyto části pozemku.

## ODDÍL ČTVRTÝ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

## Článek 9

## Orgány společenství

Orgány společenství vlastníků jsou:

- shromáždění,
- výbor,
- kontrolní komise.

### Článek 10 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění je ke svému zasedání svoláváno statutárním orgánem tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán je povinen svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě 30dnů ode dne obdržení podnětu dle tohoto odstavce, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na informační desce umístěné ve společných prostorách domu a též **na internetových stránkách společenství** ..... a zároveň ji členům odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů. U členů, kteří si nepřejí doručování prostřednictvím emailu a/nebo nesdělí Společenství vlastníků svoji emailovou adresu, zašle svolavatel pozvánku poštovní zásilkou na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, je-li odlišná od adresy domu (v takovém případě ji vhodí do schránky domu). Poštovné je společenství vlastníků oprávněno obelhanému členovi přeúčtovat k náhradě. Uveřejněním pozvánky na informační desce ve společných prostorách domu **a na internetových stránkách společenství** ..... se považuje pozvánka za doručenu. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu hlasů, nejméně však dva vlastníci, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň
  - a) název a sídlo společenství vlastníků,
  - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
  - c) pořad (program) zasedání shromáždění a
  - d) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru a v případě jejich nepřítomnosti ten, kdo byl shromážděním k tomu zvolen. Kdo zahájí zasedání, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání (není-li přítomen žádný člen výboru) a volbu zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o ní hlasovat.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis obsahuje údaj o datu, místě a programu zasedání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením, uplatněné způsobem a s náležitostmi podle OZ a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání shromáždění a prezenční listina. Statutární orgán odpovídá za to, že zápis bude vyhotoven do 30 dnů od konání zasedání shromáždění. Zápis ze

- zasedání shromáždění bude po jeho vyhotovení zveřejněn na internetových stránkách společenství ..... Do zápisu může též člen nahlížet u správce domu, popřípadě si může u správce domu vyžádat vyhotovení kopie zápisu včetně příloh, a to na své náklady.
8. Člena může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemnou plnou mocí.
  9. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
    - a) změna stanov,
    - b) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši odměn členů výboru,
    - c) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
    - d) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, jakož i schválení celkové výše mimořádného příspěvku dle článku 15 odst. 5 těchto stanov,
    - e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
    - f) schválení rozpočtu na kalendářní rok včetně plánu oprav, modernizací, rekonstrukcí a stavebních úprav společných částí domu (dále jen „**plán oprav**“), jakož i schválení výsledků plnění tohoto rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství;
    - g) rozhodování o
      - I. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
      - II. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, vyjma těch, o nichž je oprávněn rozhodovat statutární orgán dle čl. 12 odst. 17 písm. d) těchto stanov,
    - i) udělování předchozího souhlasu
      - I. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
      - II. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena přesáhne v kalendářním roce souhrnné částky ve výši **100.000,- Kč bez DPH**,
      - III. ke zcizení a zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v souhrnu za kalendářní rok přesáhne částku 100.000,- Kč bez DPH,
      - IV. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
      - V. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce k zajištění dluhů či budoucích dluhů společenství vlastníků, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
      - VI. k uzavření smlouvy o nájmu či bezplatném využití společných částí domu či pozemku,
    - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce domu), i rozhodnutí o její změně,
    - k) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
  10. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
  11. K přijetí rozhodnutí shromáždění v záležitostech uvedených v odst. 9 písm. a) – změna stanov, v odst. 9 písm. e) – schválení druhu služeb a způsobu jejich rozúčtování na jednotky, písm. i) bod I. – k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, písm. i) bod IV. – k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek, písm. j) – určení správce a jeho změny, je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
  12. Členové hlasují na shromáždění veřejně, ledaže shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodne, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.



13. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti nepřísluší statutárnímu orgánu.
14. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí domu nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## **Článek 11**

### **Náhradní shromáždění**

#### **Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání**

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může statutární orgán nebo ten, kdo původní shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě 15 dnů od předchozího shromáždění náhradní shromáždění ve smyslu ustanovení § 1210 OZ. Pozvánka na náhradní shromáždění musí jednoznačně obsahovat sdělení, že jde o náhradní shromáždění, přičemž termín tohoto náhradního shromáždění musí být nejpozději do 6 týdnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění. Na náhradním shromáždění je možné jednat jen o záležitostech zařazených na pořad původního shromáždění. Náhradní shromáždění je schopné se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.
2. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání (tzv. per rollam).
3. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání musí obsahovat alespoň:
  - a) návrh rozhodnutí,
  - b) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
  - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu vlastníkovvi jednotky,
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
5. Návrh na rozhodnutí mimo zasedání se všem vlastníkům jednotek předá osobně proti písemnému potvrzení anebo se odešle doporučenou listovní zásilkou na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, a zároveň se odešle členům elektronicky, a to na elektronickou adresu zapsanou v seznamu členů.
6. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
7. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování bez zbytečného odkladu. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí vlastníkům jednotek i celý obsah přijatého usnesení.

Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

8. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

## **Článek 12**

### **Výbor**

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
2. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků. Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon, stanovy nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřují do působnosti shromáždění a kontrolní komise, anebo kterou si shromáždění svým rozhodnutím do své působnosti nevyhradilo.
3. Výbor má tři členy. Každý člen výboru má 1 hlas.
4. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být pouze osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru může být i osoba odlišná od vlastníka jednotky. Členy výboru nesmí být zároveň osoby, které jsou ve vzájemném vztahu k sobě osobami blízkými. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. Členem výboru nemůže být ten, kdo nespĺňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ.
5. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena výboru zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
6. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci osobně.
7. 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 péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
8. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členové výboru volí ze svého středu předsedu a místopředsedu výboru a také je z funkce odvolávají.
9. Funkční období členů výboru je 5 (pět) let a počíná dnem zvolení do funkce, případně dnem, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce, a končí uplynutím funkčního období. Člen výboru může být volen opětovně.
10. Člen výboru, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro společenství vlastníků nevhodné. Písemné prohlášení o svém odstoupení člen výboru doručí společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení tohoto prohlášení.
11. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
12. Výbor zastupuje společenství vlastníků a právně za něj jedná. Za výbor jedná navenek jeho předseda samostatně, 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.
13. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru.

14. Výbor se schází podle potřeby, zpravidla jednou za tři měsíce. Zasedání výboru svolává předseda zpravidla pozvánkou zaslou členovi výboru na jeho elektronickou adresu (uvedenou v seznamu členů) 14 (čtrnáct) dní před konáním zasedání výboru.
15. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nebo jinak účastna (např. prostřednictvím telefonu, skype, apod. – pro tento případ se považují za přítomné) nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů zúčastněných členů výboru. Usnesení může výbor přijmout též hlasováním uskutečněným mimo zasedání písemně. V případě hlasování mimo zasedání doručí předseda výboru členovi výboru osobně, listovní zásilkou či na jeho elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů návrh na rozhodnutí mimo zasedání, který musí obsahovat alespoň text navrhovaného usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a lhůtu, ve které se má člen výboru vyjádřit, přičemž tato nesmí být kratší než 15 dnů ode dne odeslání návrhu. K platnosti hlasování mimo zasedání se vyžaduje, aby člen výboru na dokumentu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí uvedl, zda souhlasí či nikoli, dále uvedl datum učinění rozhodnutí a připojil svůj podpis, a tento dokument doručil ve stanovené lhůtě zpět předsedovi výboru. O výsledku hlasování mimo zasedání vyrozumí předseda výboru členy výboru bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro hlasování. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
16. Odměnu za výkon funkce člena výboru a příspěvek na náklady spojené s výkonem funkce člena výboru lze poskytnout jediné v případě, že byly schváleny shromážděním.
17. Výbor zejména
  - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků a dále těch movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje 100.000,- Kč bez DPH,
  - c) rozhoduje o zcizení a zatížení movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků a dále movitých věcí, jejichž zůstatková cena v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje 100.000,- Kč bez DPH,
  - d) rozhoduje o realizaci opravy, rekonstrukce, modernizace nebo stavební úpravě společných částí domu v souladu s plánem oprav schváleným shromážděním, a dále o opravě, rekonstrukci, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí domu, pokud náklady nepřevyšují v jednotlivých případech částku 3.000,- Kč v průměru na každou jednotku bez DPH, tento limit se neuplatní, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
  - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - g) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku 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 a pozemku,
  - h) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků a vedení seznamu členů;
  - j) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a sděluje členům společenství vlastníků tuto výši;
  - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - l) zajišťuje včasné plnění povinností společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků, jakož i povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,

- m) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní jednání nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé újmy,
- n) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství včetně případných pokut,
- o) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným rejstříkovým soudem a také ve vztahu k příslušnému katastrálnímu úřadu.

### **Článek 13**

#### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí statutární orgán. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu společenství.
3. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, jsou-li záležitosti společenství vlastníků řádně vedeny a vykonává-li společenství vlastníků vše v souladu se stanovami a právními předpisy,
  - b) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě o hospodaření společenství vlastníků určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

### **ODDÍL PÁTÝ**

#### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

### **Článek 14**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku**

1. O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje statutární orgán, případně k tomu pověřený správce domu, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění.
2. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části domu a pozemku, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku. Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením a využití pozemku.
3. Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků. Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat „noční klid“ v období od 22,00 hodin do 06,00 hodin.
4. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných (např. dřevo, papír, apod.), zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných

prostorách domu, zdržet se vytváření překážek ve společných částech domu (např. květináče, dětské kočárky, kola, nábytek apod.), větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

5. Člen společenství je povinen zabezpečit, aby věci uložené **na balkonech a na lodžích** nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců a ani zápachu. Odpadky musí být ukládány jen do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co nejvyšší čistota v domě i jeho okolí. Člen společenství vlastníků je povinen dbát na čistotu v jednotce, kterou je povinen užívat tak, aby se předcházelo výskytu obtěžujícího hmyzu (šváby, štěnice apod.) či hlodavců. V případě, že dojde k výskytu tohoto hmyzu či hlodavců, je člen společenství vlastníků povinen neprodleně informovat správce a statutární orgán a dále se zavazuje strpět provedení případného nezbytného opatření (dezinfekce, dezinsekce, deratizace apod.).
6. Člen společenství vlastníků je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžii jako skladiště, a je povinen zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství vlastníků zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Obdobně nesmí být bez předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu umístěny na společné části domu (obvodové stěny domu, fasáda, lodžie, střecha apod.) žádné předměty či zařízení.
8. Člen odpovídá za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své schránky v domě a je povinen zajistit pravidelné vybírání zásilek ze své schránky i v době své dlouhodobé nepřítomnosti.
9. Pokud člen společenství vlastníků uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
10. Pro zabezpečení domu je povinností všech členů řádně zavírat vstupní dveře do domu, a to i v případě opuštění domu na krátkou dobu, kterou by nepovolená osoba mohla využít pro vstup do domu. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci jednotek pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí, a dále osobě k tomu oprávněné (např. policie, pohotovostní služba, HSZ, poštovní doručovatel, opravář apod.).
11. Člen společenství vlastníků, který ve své jednotce chová zvíře či jeho chov ve své jednotce umožnil, je povinen dbát na to, aby takové zvíře neobtěžovalo ostatní uživatele jednotek v domě (pachem, hlukem, znečištěním domu apod.). Dále je člen povinen zajistit, aby nedocházelo k volnému pobíhání zvířete ve společných prostorách domu a aby zvíře neznečišťovalo společné prostory, pozemek a blízké okolí domu. Dojde-li ke znečištění pozemku, společných prostor domu či blízkého okolí domu zvířetem a člen, v jehož jednotce je zvíře chováno či se zde zdržuje, nezajistí úklid znečištěných prostor, je společenství vlastníků oprávněno takový úklid zajistit a požadovat od daného člena náhradu nákladů, které za úklid vynaložilo.
12. Člen je povinen zajistit, aby pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí domu a pozemku, bezvýjimečně dodržovaly všechny osoby, kterým umožnil přístup do domu nebo jednotky, tedy aby i tyto osoby dodržovaly zejména veškeré zákazy, omezení a pravidla stanovená v odst. 3 až 11 tohoto článku stanov.

13. V případě, že člen poruší své povinnosti uvedené v odst. 4 a/nebo 5 a/nebo 6 tohoto článku, vyzve jej společenství vlastníků ke sjednání nápravy a stanoví mu k tomu lhůtu v délce alespoň 7 kalendářních dnů. Dojde-li k marnému uplynutí lhůty stanovené ve výzvě dle předchozí věty, tedy vlastník i přesto, že byl vyzván k nápravě a byla mu poskytnuta lhůta minimálně 7 dnů, nesplní svoji povinnost odstranit závadný stav, je společenství vlastníků oprávněno zjednat nápravu na náklady dotyčného vlastníka.

## ODDÍL ŠESTÝ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Článek 15 Hospodaření společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 OZ,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 OZ, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi domu a pozemku, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Náklady na správu domu představují zejména:
  - a) náklady na údržbu, úklid a opravy společných částí domu a pozemku,
  - b) pojištění domu proti živelním a vodovodním pohromám a odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobám,
  - c) náklady na vlastní správní činnost společenství vlastníků a podobné náklady vlastní správní činnosti (viz článek 15 odst. 4 těchto stanov),
  - d) ostatní náklady vztahující se přímo k domu.
4. Náklady na vlastní správní činnost a podobné náklady vlastní správní činnosti představují zejména:
  - a) odměna správce domu,
  - b) odměna členů volených orgánů společenství vlastníků,
  - c) náklady na vedení účetnictví,
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - f) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,

- g) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - h) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné.
5. V případě, že společenství vlastníků nemá dostatek finančních prostředků na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou všichni vlastníci jednotek povinni na takové opravy přispět formou mimořádného příspěvku, a to poměrem odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu. Celkovou výši mimořádného příspěvku a lhůtu jeho splatnosti stanoví svým rozhodnutím shromáždění.
  6. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
  7. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

## Článek 16

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Statutární orgán, v součinnosti se správcem domu, sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet společenství vlastníků, který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu domu a pozemku, zejména nákladů na (i) údržbu, úklid, opravy společných částí domu a pozemku, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, (ii) zajišťování služeb a dodávek, (iii) případně další investice a zdroje na jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství vlastníků v kalendářním roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, plánované k realizaci v letech budoucích.
2. Rozpočet společenství vlastníků na kalendářní rok spolu s plánem oprav schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.
3. Statutární orgán, popřípadě správce domu, je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a vztahu finančních prostředků určených jako dlouhodobá záloha na opravy nejméně jedenkrát ročně. Vyžaduje-li stav domu vyšší částky, než má společenství vlastníků k dispozici, je statutární orgán povinen na tuto skutečnost neprodleně upozornit vlastníky jednotek a předat jim konkrétní rozpis potřebných částek.

## Článek 17

### Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

1. Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu a pozemku (dále jen „**příspěvek**“), přičemž tento příspěvek je tvořen ze dvou složek, a to z
  - a) příspěvku na odměňování správce domu, na odměňování statutárního orgánu, vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, což jsou zejména náklady uvedené v článku 15 odst. 4 těchto stanov („**příspěvek na odměnu správce**“), jehož výše je stejná na každou jednotku;
  - b) příspěvku na ostatní správu společných částí domu a pozemku („**příspěvek do fondu oprav**“), jehož výše se stanoví poměrem podlahové plochy jednotky ku celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, přičemž rozhodnou se rozumí podlahová plocha jednotky uvedená v prohlášení vlastníka jako rozhodná pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, **vyjma jednotky č. 2538/507 (garáže), u které se za rozhodnou rozumí jedna polovina podlahové plochy uvedené v prohlášení vlastníka jako rozhodné pro stanovení spoluvlastnického podílu v prohlášení vlastníka.**

2. Celkovou výši příspěvků pro příští období stanoví svým rozhodnutím shromáždění (článek 10 odst. 9 písm. d). Příspěvky jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohově. Nevyčerpané příspěvky se vlastníkům jednotek nevracejí, ale převedou se do dalšího období, nerozhodne-li shromáždění jinak. Konkrétní výši příspěvků připadající na konkrétního vlastníka jednotky sdělí vlastníkům jednotek statutární orgán, popřípadě správce domu, přičemž tato výše bude vycházet z celkové výše příspěvků pro další období schválené rozhodnutím shromáždění, a to při dodržení stanov a usnesení shromáždění.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí i nadále výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Příspěvky je vlastník jednotky povinen uhradit na účet společenství vlastníků nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje dnem, kdy se stal vlastníkem jednotky.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, je povinen předložit nabyvateli jednotky potvrzení společenství vlastníků, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce jednotky společenství vlastníků.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby) ve stanovené výši. Není-li výše záloh stanovena oprávněným orgánem společenství vlastníků jednotek, je vlastník jednotky povinen platit zálohy na služby ve výši stanovené podle zák. č. 67/2013 Sb. Společenství vlastníků má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Způsob rozúčtování cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění. Neschválí-li shromáždění způsob rozúčtování cen služeb, bude postupováno podle pravidel stanovených v zák. č. 67/2013 Sb.
8. Zálohy na úhrady za služby jsou vlastníci jednotek povinni uhradit na účet společenství vlastníků nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který jsou zálohy hrazeny, a to počínaje měsícem, kdy jim vzniklo vlastnické právo k jednotce.
9. Zálohy na úhrady za služby budou vlastníkům jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, což je kalendářní rok, tj. nejpozději do 30. 4. daného roku. Zjištěný přeplatek na úhradách za služby bude vlastníkům jednotlivých jednotek vrácen nejpozději do 30. 6. daného roku po provedeném vyúčtování, pokud nedojde k jiné dohodě. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství vlastníků zjištěný nedoplatek.

### **Článek 18** **Závěrečná ustanovení**

1. Tyto stanovy byly přijaty na zasedání shromáždění konaném dne ..... a téhož dne nabyly účinnosti.
2. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosud platné stanovy společenství vlastníků.
3. Ode dne nabytí účinnosti těchto stanov se řídí práva a povinnosti společenství vlastníků a jeho členů těmito stanovami.