

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen „člen společenství“).
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat pro sebe práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku¹ (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: **"Společenství vlastníků jednotek domu Bělehradská 286, 287, 288 ,289, 290, 291, 292, 292, Pardubice"**
- 2) Sídlo společenství: Bělehradská 286, Pardubice 530 09

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- 2) Správou domu se rozumí z hlediska provozního a technického zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku, a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb.

- 3) Správou domu se rozumí z hlediska správních činností zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvku na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb, jejich vybírání, vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zřízení a vedení účtu u peněžního ústavu, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat.
- 5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 6) Společenství stanoví pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu. Tato pravidla tvoří přílohu č. 1 stanov.
- 7) Společenství stanoví pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

Čl. IV

Zajišťování některých činností správy domu a pozemku na základě smlouvy

- 1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") může společenství zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy uzavřené s fyzickou nebo právnickou osobou (dále jen „správce“).
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.

- 3) Změnu osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor
- 2) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 3) Výbor jsou volenými orgány společenství. *Výbor* je statutárním orgánem společenství.
- 4) Způsobilý být členem voleného orgánu společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická nebo právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje při výkonu funkce člena voleného orgánu člen jejího statutárního orgánu.
- 5) Členem voleného orgánu nemůže být osoba, jejíž úpadek byl osvědčen. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel (manželka) nebo registrovaný partner (partnerka) je členem voleného orgánu společenství.
- 6) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy.
- 7) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo ztrátou způsobilosti být členem voleného orgánu.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 9) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 10) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí být doručeno shromáždění. Funkce člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení.
- 11) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 4 a 5 obdobně.
- 12) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- 2) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) základní otázky koncepce rozvoje, schválení ročního rozpočtu a plánu oprav a údržby,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku,- Kč a v souhrnu za kalendářní rok částku,- Kč, tyto limity neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu,
 - h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje v jednotlivých případech částku 10 000,- Kč nebo k jinému nakládání s nimi;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - j) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu,
 - k) další záležitosti společenství, pokud si je shromáždění vyhradí.
- 3) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Shromáždění svolává k zasedání výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 5) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Podnět musí být předložen výboru písemně s uvedením návrhu programu jednání a opatřen podpisy vlastníků jednotek, kteří podnět podávají. Nesvolá-li výbor shromáždění na základě

Komentář [A1]: Dle nařízení vlády 366/2013 Sb. je částka 1000,- Kč na jednotku, pokud stanovy neurčí jinak. Souhra částek není povinný, ale lze to doporučit. Jedná se de facto o rozhodování o opravách a údržbě mimo schválený plán oprav a údržby, pokud jej SV schvaluje.

Komentář [A2]: Jedná se o částku uvedenou v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., stanovy mohou určit částku jinou.

podaného podnětu do 30 dní ode dne podání podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství na adresu uvedenou v seznamu vlastníků, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- 7) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 8) Vlastník se zúčastňuje zasedání shromáždění vlastníků jednotek osobně anebo v zastoupení na základě plné moci. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. Plná moc musí být vystavena samostatně pro každé zasedání shromáždění vlastníků a musí obsahovat hlasování vlastníka dle bodů dané pozvánky.
- 9) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo místopředseda výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta třetí, nebo podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem, (dále jen „předsedající“). Předsedající zahájí jednání a ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet. Předsedající vede jednání podle pořadu programu. Každý člen shromáždění je oprávněn požadovat a dostat vysvětlení k záležitosti, které jsou na pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 13) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 14) K přijetí nebo změně stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 15) a) K přijetí nebo změně "správce" je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 16) Souhlasu všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení:
 - a) o změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
 - b) o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech,
 - c) o změně účelu užívání stavby a o změně stavby (přístavba, nástavba),
 - d) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.
 - e) změna
- 17) Nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků je zapotřebí k přijetí usnesení:

- a) o stavebních úpravách, spočívajících v modernizaci a rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
 - b) o uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru.
- 18) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí být vyhotoven do 30 dní ode dne konání zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o tom, kdy a kde se shromáždění konalo, o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení včetně výsledků hlasování a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny a datum vyhotovení zápisu. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 19) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru.

Čl. VIII.

Výbor

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor má 5 členů. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost společenství.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán 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.
- 4) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Schůze výboru svolává a řídí předseda výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 5) Z jednání výboru se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá předseda. Zápis musí obsahovat údaje o účasti členů výboru na jednání, údaje o tom, kdy a kde se jednání konalo, o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení včetně výsledků hlasování. Zápis podepisuje předseda výboru a další člen výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 6) Výbor jako výkonný a statutární orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství 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 uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky **10 000,- Kč**.

Komentář [A3]: Sjednotit s článkem VII.
Odst. 2.

e) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitých věcí v souladu s plánem oprav a údržby schváleným shromážděním vlastníků pro dané období,

f) rozhoduje o ostatní opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitých věcí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku - Kč, a v souhrnu za kalendářní rok částku - Kč; uvedené limity neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu,

Komentář [A4]: Sjednotit s článkem VII. Odst. 2.

g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, 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) připravuje a předkládá k projednání a schválení návrh plánu oprav a údržby a návrh rozpočtu společenství,

i) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

j) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

k) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

l) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

m) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

n) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje společenství navenek ve věcech předmětu činnosti,

o) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

p) zastupuje společenství při vymáhání plnění povinností uložených členům společenství,

q) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným rejstříkovým soudem.

7) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové zvoleni shromážděním; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.

8) Prvními členy výboru byli: Blanka Nešetřilová, F. Hoznauer, J. Levinská, F. Chaloupka, P. Stodola

Čl. IX

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

2) Výbor může dále navrhnout v písemné formě, aby vlastníci rozhodovali mimo zasedání:

a. v případech, kdy je podle zákona nebo stanov ke schválení usnesení potřebný souhlas všech členů společenství nebo nadpoloviční většina všech členů společenství,

b. o provedení stavební opravy nebo úpravy, která nebyla uvedena v plánu údržby a opravy, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku - Kč, a v souhrnu za kalendářní rok částku - Kč; uvedené neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu.

3) Návrh na rozhodnutí musí obsahovat usnesení, které by mělo být přijato, a lhůtu pro vyjádření. Lhůta pro vyjádření činí 15 kalendářních dní. Tato lhůta počíná vždy běžet od data doručení návrhu vlastníkovému, který má učinit vyjádření. Návrh se doručuje na adresu uvedenou v seznamu vlastníků.

4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky ve formě souhlasím/nesouhlasím s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. K případné podmínce vyslovené ve vyjádření se nepřihlíží.

- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy nebo příslušné dohody o práci konané mimo pracovní poměr.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Jméno společného zástupce sdělí spoluvlastníci resp. manželé předsedovi (případně místopředsedovi) výboru písemně. Za písemné sdělení lze považovat i sdělení zaslané elektronickou poštou na elektronickou adresu předsedy výboru (případně místopředsedy výboru).
- 3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. U spoluvlastníků jednotky (resp. manželů) bude v seznamu označen, jimi určený, společný zástupce.

Čl. XII

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 1) Vlastník jednotky má práva uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:

- a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství písemně návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) obdržet zprávu o použití a stavu příspěvku na správu domu a pozemku a obdržet vyúčtování příspěvku na správní činnosti
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do zápisů z jednání výboru, do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů a to způsobem a v termínu sjednaném s předsedou výboru.
 - i) na základě žádosti obdržet od výboru informaci o jméně a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- 2) Vlastník jednotky má povinnosti uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a pravidly, která tvoří přílohu č. 1 těchto stanov,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
 - g) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky nebo společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
 - k) upravuje-li stavebně svoji jednotku, předložit stavební dokumentaci, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována a umožnit do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl alespoň 3 dny předem písemně vyzván výborem,
 - l) oznámit písemně bez zbytečného odkladu (nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem) společenství prostřednictvím výboru nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost; vlastník jednotky může uvést pro potřeby výboru rovněž svoji elektronickou adresu a telefonní spojení,
 - m) oznámit písemně výboru údaje o kontaktní osobě, pokud se např. bude zdržovat v zahraničí či bude jinak obtížně dostupný, pro případ nutnosti jeho přítomnosti při řešení např. havárií či jiné nutné potřeby vstupu do bytu,
 - n) oznámit bez zbytečného odkladu písemně společenství prostřednictvím výboru změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Čl. XIII
Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství oznámit bez zbytečného odkladu písemně společenství prostřednictvím výboru.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV
Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodář v souladu s rozpočtem schváleným shromážděním. Rozpočet je sestaven na základě předpokládaných příjmů a výdajů a vychází z výsledků hospodaření společenství v uplynulém rozpočtovém období. Rozpočet představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb případně investice a zdroje jejich krytí. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí domu, plánované v letech následujících.
- 2) V případě nedostatku finančních prostředků určených na údržbu a opravy domu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pokud se jedná o náklady na větší opravy, které je třeba provést bez odkladu s ohledem na havarijný stav (např. vnitřních rozvodů).
- 3) Příjmy rozpočtu tvoří zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokut za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky²
 - 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.
- 4) Výdaje rozpočtu tvoří zejména:
 - a) výdaje spojené se správou domu z hlediska správních činností:
 1. odměny orgánů společenství včetně povinných odvodů,
 2. náklady spojené s výkonem činnosti správce dle článku V. stanov,

² § 13 odst. 1 zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

3. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
 4. 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,
 5. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost (např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy),
 6. náklady kanceláře orgánu společenství (např. vybavení, kancelářské potřeby, poštovné),
 7. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
- b) výdaje spojené se správou domu z hlediska provozního a technického:
1. náklady spojené s provozem společných částí domu,
 2. náklady spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením technických sítí a společných technických zařízení domu,
 3. náklady na pořízení majetku sloužícího pro zajištění řádného provozu domu a pozemku (např. hrabla),
 4. náklady spojené s údržbou, opravami a stavebními úpravami společných částí domu, plánované náklady budou blíže specifikovány v plánu oprav a údržby,
- c) případné další výdaje související s činnostmi společenství.
- 5) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy: nájemné z pronájmu společných částí domu, 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 příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 6) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 7) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 8) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 9) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada cen služeb

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním jednotky jsou splatné vždy měsíčně, a to do 25 dne běžného měsíce.
- 2) Zúčtovací období se stanoví na kalendářní rok, tj. začíná 1.1. a končí 31.12. daného kalendářního roku.
- 3) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby se stanovují tak, aby pokrývaly všechny předpokládané náklady. Výši částky pro jednotlivé jednotky určuje výbor podle rozpočtu schváleného shromážděním a v souladu s těmito stanovami. Distribuci nového předpisu úhrad provádí výbor předáním osobně proti podpisu vlastníka jednotky nebo doporučeným dopisem na adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Výbor je povinen předpisy záloh a příspěvku distribuovat tak, aby byly do schránek předány

nejpozději měsíc před splatností nově stanovené výše zálohy .Změna záloh se provádí každoročně na základě výsledku vyúčtování zálohových plateb spojených s užíváním bytu.

- 3) Vlastník jednotky přispívá na náklady spojené se správou domu a pozemku z hlediska provozního a technického ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech (tj. příspěvek do fondu oprav).
- 4) Vlastník jednotky přispívá na náklady spojené se správou domu z hlediska správních činností ve výši stejné pro každou jednotku (tj. příspěvek na správní činnosti).
- 5) Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby). Měsíční zálohy se stanoví podle posledního zúčtovacího období s případným navýšením dle ohlášené změny cen dodavatele nebo souvisejícím se změnou právních předpisů.
- 6) O stanovení výše příspěvku na správu domu, určení služeb, stanovení výše záloh na úhradu služeb, jakož i o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky a rozhoduje shromáždění vlastníků.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se shromážděním stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 8) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
- 9) Dle příslušných ustanovení zákona při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a zálohy na služby ke dni účinnosti převodu vypořádat. Tyto zálohy a příspěvky se stanou závazkem společenství vůči novému vlastníkovvi jednotky (nabyvateli), neboť zaplacené zálohy a příspěvky jsou závazkem společenství vůči vlastníkovvi jednotky. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce. Potvrzení vydá převodci (dosavadnímu vlastníku jednotky) výbor na základě jeho písemné žádosti.

Čl. XVII

Zrušení společenství

- 1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu.

Schvalovací doložka:

Stanovy v úplném znění byly projednány a schváleny na schůzi Společenství vlastníků, konané dne
v Pardubicích za přítomnosti notáře, o čemž byl učiněn příslušný notářský zápis.