

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU Č.P. 735, HNĚZDENSKÁ 735, PRAHA 8-TROJA

(dále jen „stanovy“)

## Obsah

I.	Základní ustanovení.....	2
II.	Název a sídlo společenství.....	2
III.	Předmět činnosti .....	2
IV.	ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ.....	5
IV.1	Společná ustanovení o způsobu rozhodování orgánů společenství.....	5
IV.2	Shromáždění .....	6
IV.3	Výbor .....	11
IV.4	Kontrolní komise.....	14
V.	ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ.....	15
V.1	Vznik a zánik členství .....	15
V.2	Práva a povinnosti člena společenství .....	17
V.3	Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem.....	23
V.4	Fondy společenství.....	25
VI.	Zajišťování správy Domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem .....	25
VII.	Úhrada nákladů spojených se správou Domu a Pozemku.....	26
VIII.	Doručování .....	26
IX.	Závěrečná ustanovení .....	27

## I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

(1) Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8-Troja, se sídlem Praha 8, Hnězdenská 735/6, PSČ 18100, IČO: 27186971, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl S, vložka 5159 (dále jen „**Společenství**“) je právnická osoba, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a jejíž právní vztahy jsou upraveny a řídí se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

(2) Společenství je založeno za účelem zajišťování správy objektu, který je tvořen domem č.p. 735, bytový dům (dále jen jako „**Dům**“) který je součástí pozemku, parc. č. 1160/93, o výměře 5146 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří (dále jen jako „**Pozemek**“), vše v obci Praha, katastrální území Troja, vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 1300. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „**Vlastníci**“ a „**Jednotky**“). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě.

## II. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

(1) Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 735, Hnězdenská 735, Praha 8-Troja.

(2) Sídlo Společenství: Praha 8, Hnězdenská 735/6, PSČ 18100,

(3) IČO Společenství: 27186971.

## III. PŘEDMĚT ČINNOSTI

(1) Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob.

(2) Sdruží-li se Společenství s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se Společenství podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

(3) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží Vlastníku a co je v zájmu všech Vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek

a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem Vlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému Vlastníkovi. Společné části jsou ty, které mají podle své povahy sloužit Vlastníkům společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému Vlastníkovi k užívání jeho Jednotky. Společné části jsou definovány v prohlášení vlastníka o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám (dále jen „**Prohlášení vlastníka Domu**“).

**(4)** Správou Domu se rozumí zejména zajišťování:

- 4.1 provozu Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání, a k řádnému užívání Jednotek v Domě,
- 4.2 úklidu, údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí, včetně havarijní údržby,
- 4.3 protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, jejich revize a opravy, prohlídek a čištění komínů,
- 4.4 revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, výměňkových stanic, elektrických sdělovacích zařízení v Domě, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v Domě,
- 4.5 administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu,
- 4.6 pojištění Domu,
- 4.7 vybírání předem určených plateb od Vlastníků jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a příspěvků na náklady spojené se správou Domu a Pozemku popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od Vlastníků vybírány, a vedení evidence těchto záloh a příspěvků, a případně jejich vyúčtování Vlastníkům,
- 4.8 zřízení a následné vedení účtu Společenství u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od Vlastníků, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství,

4.9 vedení účetnictví Společenství v souladu s příslušnými právními předpisy a vedení přehledu nákladů a výnosů v jednotlivých účetních obdobích,

4.10 vedení seznamu Vlastníků,

4.11 dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.

**(5)** V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o:

5.1 dodávkách služeb spojených s užíváním Jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si Vlastníci zajišťují u dodavatele přímo, zejména dodávkách vody, odvodu odpadních vod, dodávkách elektřiny, plynu, tepla, odvozu komunálního odpadu, signálu ze společné televizní antény, internetového připojení,

5.2 dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí, zejména dodávkách elektřiny, vody, provádění úklidu, servisních služeb k výtahům, kamerového systému a přístupového systému, recepční služby,

5.3 pojištění Domu.

**(6)** V souvislosti se smlouvami uvedenými výše v tomto článku Společenství zajišťuje vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, a dále zajišťuje kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb.

**(7)** V rámci svých činností Společenství dále zajišťuje zejména:

7.1 včasné vymáhání plnění povinností uložených Vlastníkům zákonem, stanovami nebo k tomu příslušným orgánem Společenství,

7.2 řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými Vlastníky,

7.3 plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů.

**(8)** Pravidla pro správu Domu a Pozemku a užívání společných částí jsou upravena v ustanoveních těchto stanov, zejména v ustanoveních stanov upravujících práva a povinnosti Vlastníků a působnost orgánů Společenství, a domovním řádu. Účelem správy Domu a Pozemku je zejména přispět k tomu, aby byl Dům řádně užíván, udržován na požadované úrovni, a aby bylo zabráněno jeho poškozování a znehodnocování. Cílem zásad správy Domu a Pozemku a jejich dodržování je předcházet škodám, zajistit bezpečnost při obývání Domu a snižovat náklady na jeho údržbu a opravy.

## IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

**(1)** Orgány Společenství jsou:

- 1.1 shromáždění Společenství (dále jen „**shromáždění**“),
- 1.2 výbor Společenství (dále jen „**výbor**“),
- 1.3 kontrolní komise Společenství (dál jen „**kontrolní komise**“).

### IV.1 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ O ZPŮSOBU ROZHODOVÁNÍ ORGÁNŮ SPOLEČENSTVÍ

**(1)** Orgány Společenství mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo těchto stanov spadají do jejich působnosti.

**(2)** Orgány Společenství rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu. Volené orgány Společenství jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů, není-li stanoveno jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů, není-li stanoveno jinak.

**(3)** Orgány Společenství hlasují veřejně. Zasedání orgánů Společenství nejsou přístupná veřejnosti.

**(4)** Členem voleného orgánu Společenství může být právnická a/nebo fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu nemůže být osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je členem voleného orgánu Společenství. V případě, že je členem voleného orgánu Společenství právnická osoba, platí toto ustanovení obdobně pro osobu, která ji zastupuje.

**(5)** Návrh kandidáta voleného orgánu předkládají členové Společenství. Kandidát, který má být zvolen do voleného orgánu Společenství, je povinen informovat Společenství, zda ohledně jeho majetku byl osvědčen úpadek, ledaže od insolvenčního řízení uběhly tři roky.

**(6)** Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu Společenství a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení OZ.

**(7)** Členové voleného orgánu Společenství odpovídají za škodu, kterou způsobí Společenství porušením povinnosti při výkonu své funkce.

**(8)** Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, vyjma zmocnění jiného člena voleného orgánu, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval.

**(9)** Funkční období členů volených orgánů činí 5 let. Členové volených orgánů mohou být voleni opětovně.

**(10)** Členství ve voleném orgánu začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, popřípadě dnem zvolení nového voleného orgánu.

**(11)** Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit Společenství. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od dojití oznámení o odstoupení volenému orgánu výboru.

**(12)** Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán shromážděním.

## **IV.2 SHROMÁŽDĚNÍ**

**(1)** Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění. Tvoří jej všichni Vlastníci Jednotek v Domě.

**(2)** Do výlučné působnosti shromáždění patří:

- 2.1 změna stanov,
- 2.2 volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.3 volba a odvolávání členů kontrolní komise a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.4 schválení rozpočtu (plánu hospodaření), účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů uskutečňovaných jménem Společenství,
- 2.5 schválení druhu služeb spojených s užíváním Domu a Pozemku a způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky,
- 2.6 rozhodování o:
  - a) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

- b) opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení vlastníka Domu, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 600,- Kč včetně DPH v průměru za každou jednotku, případně převyšují-li náklady souhrnně částku ve výši 1.000,- Kč včetně DPH za jednotku za období jednoho kalendářního roku; tyto limity neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

2.7 udělování předchozího souhlasu k:

- a) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti Společenství, k majetkovým dispozicím s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka 100.000,- Kč včetně DPH v jednotlivém případě,
- b) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- c) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Společenství, pokud dotčený Vlastník v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí,

2.8 schválení či změna osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku,

2.9 schvalování interních předpisů Společenství,

2.10 schvaluje při respektování finančních limitů pro jednání shromáždění provedení stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu a/nebo domu, změny konstrukce nebo charakteru bytu a/nebo domu, apod., která by měla za následek změnu vzhledu domu, a to bez ohledu na skutečnost, zda mají být provedeny vlastníkem nebo Společenstvím,

2.11 rozhodování o dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**(3)** Shromáždění je svoláváno výborem nejméně jednou za rok. Výbor také svolá shromáždění, pokud o to požádají minimálně 2 Vlastníci, kteří mají dohromady více než  $\frac{1}{4}$  všech hlasů, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak výbor neučiní, mohou tito navrhovatelé svolat shromáždění sami na náklad Společenství. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají minimálně 2 Vlastníci, kteří mají dohromady více než  $\frac{1}{4}$  všech hlasů, zařadí výbor na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.

**(4)** Shromáždění se svolává nejméně 14 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která je vyvěšena na informační nástěnce Domu a na webových stránkách správce nebo Společenství. Pozvánka musí být doručena všem Vlastníkům na adresu uvedenou v seznam Vlastníků, případně může být odeslána prostřednictvím elektronické pošty – emailu uvedeného v seznamu Vlastníků, který Vlastník Společenství za účelem komunikace s ním sdělil). V pozvánce musí být uvedena firma a sídlo Společenství, místo, čas a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojuje informace o tom, kde se může Vlastník seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání. Podklady pro jednání připravuje výbor nebo jiný svolavatel.

**(5)** Kdo shromáždění svolá, může ho odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství Vlastníkům, kteří se na shromáždění dostaví podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

**(6)** Jednání shromáždění řídí předseda výboru, pověřený člen výboru nebo zvolený předseda zasedání; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění Vlastník zmocněný tímto svolavatelem.

**(7)** Shromáždění rozhoduje veřejným hlasováním. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor. Každý Vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech. Vlastníci, kteří jsou spoluvlastníky Jednotky, hlasují jako jeden Vlastník. Vlastník se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, která musí být předložena Společenství před konáním shromáždění.

**(8)** Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni Vlastníci, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných Vlastníků, ledaže zákon nebo Stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů nebo se nedosáhne potřebné většiny nebo dohody, hlasování se již dále neopakuje. Rozhodnutí není přijato.

**(9)** Na shromáždění je možno hlasovat jedním z níže uvedených způsobů:

9.1 nejprve hlasují ti, kteří jsou pro přijetí usnesení, poté hlasují ti, kdo se zdržují hlasování. U zbývajících Vlastníků přítomných na shromáždění, kteří nehlasovali ani pro jednu z dříve uvedených možností, platí, že hlasují proti přijetí usnesení, aniž by výslovně svou vůli projeвили; nebo

9.2 nejprve hlasují ti, kteří jsou proti přijetí usnesení, poté hlasují ti, kdo se zdržují hlasování. U zbývajících Vlastníků přítomných na shromáždění, kteří nehlasovali ani pro jednu z dříve uvedených možností, platí, že hlasují pro přijetí usnesení, aniž by výslovně svou vůli projeвили.



**(10)** O tom, jakým způsobem se bude hlasovat, rozhodne osoba předsedající shromáždění před každým hlasováním, a toto přítomným Vlastníkům oznámí.

**(11)** Není-li shromáždění schopno se usnášet, může výbor nebo ten, kdo svolal původní shromáždění, svolat náhradní zasedání shromáždění, a to stejným způsobem, jakým bylo svoláno shromáždění původní, tedy v souladu s odst. 4 a odst. 5 tohoto článku. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Na náhradním shromáždění se může jednat jen o záležitostech zařazených na pořad původního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti Vlastníků, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

**(12)** Každý Vlastník je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

**(13)** Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další orgány shromáždění zvolilo, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis dále musí obsahovat námitky Vlastníků proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy včetně označení Vlastníka Jednotky, který hlasoval za společné členy, a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, včetně pozvánky na shromáždění. Zápis podepisuje osoba předsedající shromáždění a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány a zpřístupněny k nahlédnutí Vlastníkům. Každý Vlastník má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

**(14)** Je-li pro to důležitý důvod, může každý Vlastník navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

**(15)** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku rozhodl; v rámci toho může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se Vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl. Soud uspořádá právní poměry Vlastníků podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění, anebo zda se uskutečnit vůbec nemá.

**(16) Rozhodování per rollam:** Výbor může rozhodnout o hlasování mimo shromáždění písemnou formou. Návrh na takové hlasování musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné Vlastníkům k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má Vlastník vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit

minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování Vlastníkem. Návrh hlasování musí být doručen všem Vlastníkům na adresu uvedenou v seznam Vlastníků, případně může být odeslán prostřednictvím elektronické pošty – emailu uvedeného v seznamu Vlastníků, který Vlastník Společenství za účelem komunikace s ním sdělil.

**(17)** Většina se při hlasování mimo shromáždění písemnou formou počítá z celkového počtu hlasů všech Vlastníků, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu Vlastníků. K platnosti hlasu je třeba vyjádření Vlastníka s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nedoručí-li Vlastník ve lhůtě podle předchozího odstavce Společenství písemně souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.

**(18)** Výsledek písemného hlasování oznámí výbor písemnou formou všem Vlastníkům, a pokud bylo usnesení přijato, zašle jim jeho úplné znění. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení. Výsledek písemného hlasování musí být odeslán všem Vlastníkům na adresu uvedenou v seznam Vlastníků, případně může být odeslán prostřednictvím elektronické pošty – emailu uvedeného v seznamu Vlastníků, který Vlastník Společenství za účelem komunikace s ním sdělil.

**(19)** V případě, že tak rozhodne výbor, mohou Vlastníci při rozhodování per rollam hlasovat i elektronicky za využití zvolené elektronické aplikace nebo prostřednictvím elektronické pošty – emailu. Podrobnosti budou stanoveny v rozhodnutí výboru o provedení hlasování per rollam a oznámeny vlastníkům na adresu uvedenou v seznamu Vlastníků, případně může být informace odeslána prostřednictvím elektronické pošty – emailu uvedeného v seznamu Vlastníků, který Vlastník Společenství za účelem komunikace s ním sdělil.

**(20) Shromáždění pomocí technických prostředků:** Výbor může zorganizovat hlasování shromáždění také za pomoci technických prostředků (např. prostřednictvím web meetingu). Pravidla pro svolání a konání shromáždění se použijí v tomto případě obdobně, přičemž místem konání shromáždění je virtuální místnost v prostředí internetu.

**(21)** Adresu virtuální místnosti zašle výbor Vlastníkům nejméně 24 hodin před plánovaným termínem shromáždění na sdělenou e-mailovou adresu. Sdělením e-mailové adresy za tímto účelem se Vlastník zavazuje, že neumožní přístup do předmětné e-mailové schránky ani do virtuální místnosti žádné další osobě. Každý Vlastník se pomocí tohoto unikátního odkazu (adresy) může přihlásit do virtuální místnosti pod vlastním jménem.

**(22)** Identifikace a prezence přítomných Vlastníků proběhne na základě jejich přihlášení a případně doplňkově i pomocí vizuálního a/nebo hlasového ztotožnění přes web kameru či mikrofon. Po celou dobu, kdy bude Vlastník přihlášen ve virtuální místnosti, považuje se za přítomného na shromáždění konané pomoci technických prostředků.

**(23)** V průběhu shromáždění konaného za pomoci technických prostředků může v jednu chvíli hovořit pouze jedna osoba. Slovo uděluje a odnímá osoba předsedající shromáždění.

**(24)** Hlasování na shromáždění za pomoci technických prostředků probíhá tak, že každý Vlastník projevív svou vůli (tj. zda hlasuje pro, proti, zdržel se) verbálně nebo pomocí chatu a hlasy se poté sčítají v hlasovacím programu.

**(25)** Výbor může zorganizovat hlasování shromáždění také kombinovanou formou, kdy svolá shromáždění dle bodu odst. 4 a odst. 5 tohoto článku těchto stanov a současně v pozvánce umožní účast také za použití technických prostředků. Ustanovení stanov o konání shromáždění a ustanovení stanov o shromáždění za pomoci technických prostředků se použijí obdobně. V průběhu takto konaného shromáždění může v jednu chvíli hovořit pouze jedna osoba. Slovo uděluje a odnímá osoba předsedající shromáždění. Hlasování v tomto případě probíhá tak, že se nejdříve do hlasovacího programu zaevidují hlasy Vlastníků fyzicky přítomných na shromáždění a poté hlasy Vlastníků, kteří jsou přítomní ve virtuální místnosti v prostředí internetu.

### **IV.3 VÝBOR**

**(1)** Výbor je výkonným i statutárním orgánem Společenství.

**(2)** Výbor je voleným orgánem, má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění.

**(3)** Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou, v jeho nepřítomnosti místopředsedou, a dalším členem výboru. Veškerá jednání, která činí předseda, jeho nepřítomnosti místopředseda jménem výboru či Společenství, musí být předem schválena výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce.

**(4)** Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Předseda svolává jednání výboru v přiměřené lhůtě před jeho konáním, a to písemně, telefonicky, e-mailem. Místopředseda svolává a řídí jednání výboru, pokud tak neučiní z jakýchkoliv důvodů předseda výboru.

**(5)** Předseda výboru svolá výbor nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.

**(6)** Výbor může v případě, že počet jeho členů neklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příštího shromáždění, které musí jejich členství ve výboru potvrdit, jinak jejich členství ve výboru zanikne.

**(7)** Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.

**(8)** Z každého jednání výboru musí být pořízen zápis, který vyhotoví předseda výboru nebo jím pověřený člen do 30 dnů od konání zasedání výboru. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, případné námitky členů výboru proti usnesení výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování, prezenční listinu jako přílohu.

**(9)** Členům výboru může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním.

**(10)** Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

10.1 řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle OZ nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí,

10.2 plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost,

10.3 připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává ho, předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a účetní závěrku, 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,

10.4 rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek,

10.5 odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

10.6 zřizuje a následně vede účet Společenství u banky a s péčí řádného hospodáře hospodaří se svěřenými peněžními prostředky přijatými od Vlastníků,

10.7 zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam Vlastníků,

10.8 sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet Společenství (plán hospodaření), který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu Domu a Pozemku. Výbor může stanovit bližší pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství,

10.9 provádí výběr správce Společenství a dohlíží na jeho činnost,

- 10.10 rozhoduje o výši záloh určených na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním Jednotky a jejich výši sděluje Vlastníkům, a dále sděluje Vlastníkům výši příspěvku na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku,
- 10.11 zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- 10.12 kontroluje plnění povinností jednotlivými Vlastníky,
- 10.13 zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství,
- 10.14 zajišťuje nahlížení do písemností Společenství Vlastníky, vypracovává na jejich žádost a náklady kopie, výpisy či opisy z písemností; Vlastník je v takovém případě povinen uhradit poplatek dle přílohy stanov,
- 10.15 rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě, údržbě, nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě částku ve výši 600,- Kč včetně DPH v průměru za každou jednotku, případně nepřevyšují-li náklady souhrnně částku ve výši 1.000,- Kč včetně DPH za jednotku za období jednoho kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- 10.16 rozhoduje o nabývání movitých věcí, pokud jejich pořizovací cena nepřevyší částku určenou usnesením shromáždění, jinak částku 100.000,- Kč včetně DPH v jednotlivém případě,
- 10.17 schvaluje při respektování finančních limitů pro jednání výboru provedení stavební a podobné úpravy, změny či přestavby bytu a/nebo domu, změny konstrukce nebo charakteru bytu a/nebo domu, apod., která by měla za následek změnu vzhledu domu, a to bez ohledu na skutečnost, zda mají být provedeny vlastníkem nebo Společenstvím,

**(11) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:**

- 11.1 v souladu s právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy,
- 11.2 zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv se třetími stranami a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, k náhradě vzniklé škody, či k vymáhání jiného plnění třetích stran,
- 11.3 jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených Vlastníkům,

11.4 plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku společnosti vlastníků jednotek.

**(12)** Usnesení výboru lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným mimo zasedání v písemné formě, s využitím technických prostředků nebo kombinovanou formou. Obdobně se použijí pravidla pro svolání a hlasování shromáždění mimo zasedání v písemné formě, pro hlasování shromáždění s využitím technických prostředků nebo pro hlasování shromáždění kombinovanou formou.

**(13)** Každý Vlastník a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společnosti, a to pouze v případě, je-li pro to důležitý důvod. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí.

#### **IV.4 KONTROLNÍ KOMISE**

**(1)** Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společnosti, nezávislým na výboru Společnosti. Ze své činnosti se zodpovídá shromáždění Společnosti.

**(2)** Kontrolní komise má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění.

**(3)** Členové kontrolní komise zvolí mezi sebou předsedu kontrolní komise, který zajišťuje svolání kontrolní komise a administrativu s činnostmi kontrolní komise vzniklou.

**(4)** Kontrolní komise rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen kontrolní komise má 1 hlas. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise.

**(5)** Kontrolní komise:

5.1 kontroluje veškerou činnost Společnosti a jeho správce,

5.2 projednává stížnosti Vlastníků na činnost Společnosti,

5.3 vyjadřuje se k roční účetní závěrce Společnosti,

5.4 je oprávněna žádat od výboru informace týkající se hospodaření Společnosti,

5.5 je oprávněna účastnit se jednání výboru,

5.6 je odpovědná pouze shromáždění,

5.7 upozorňuje výbor na zjištěné nedostatky a vyžaduje po něm zjednání nápravy.

**(6)** Kontrolní komise provádí kontrolu činnosti Společnosti. Za tímto účelem má právo nahlížet do všech evidencí, účetních dokladů, účetních knih, bankovních výpisů, pokladních

dokladů a dalších dokumentů Společenství a z těchto si pořizovat kopie. Má též právo se zúčastnit schůzí výboru, o kterých musí být vždy předem vyrozuměna. Kontrolní komisi jsou poskytovány na její žádost zápisy z jednání shromáždění a zasedání výboru. Výbor je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Společenství a Vlastníků.

**(7)** Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise dle předchozího odstavce.

**(8)** Kontrolní komise je povinna při schůzi shromáždění předložit kontrolní zprávu za uplynulé období.

**(9)** Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise výbor a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostatcích předkládá výboru písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti Společenství.

**(10)** Neodstraní-li výbor zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat výbor o svolání shromáždění.

**(11)** Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Jednání kontrolní komise svolává její předseda v přiměřené lhůtě před jeho konáním, a to písemně, telefonicky, e-mailem nebo faxem.

## V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### V.1 VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

**(1)** Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které jsou Vlastníky Jednotek. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k Jednotce.

**(2)** Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci Jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu Domu a Pozemku. To platí i v případě manželů, kteří mají Jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Společní členové jsou povinni Společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit Společenství pravomocné soudní rozhodnutí.

**(3)** Spoluvlastníci Jednotky jako společní členové mají postavení Vlastníka a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden Vlastník s váhou hlasu odpovídající jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech Domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Pokud se spoluvlastníci neshodnou na jednotném rozhodnutí pro hlasování v konkrétním

případě, považuje se jejich hlasování v tomto konkrétním případě jako by se zdrželi hlasování.

**(4)** Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

**(5)** Výbor vede a aktualizuje seznam Vlastníků.

**(6)** V seznamu Vlastníků musí být u každého Vlastníka uvedeno:

6.1. jméno a příjmení, případně název,

6.2. datum narození, případně IČ,

6.3. adresa místa trvalého pobytu, případně sídla,

6.4. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (doručovací adresa), pokud není shodná s adresou místa trvalého pobytu; doručovací adresou může být i adresa pro zasílání elektronické pošty (emailová adresa), kterou Vlastník Společenství za účelem komunikace s ním sdělil, nebo datová schránka,

6.5. telefonické spojení (telefonní číslo),

6.6. společný zástupce v případě spoluvlastnictví Jednotky (společném jmění Jednotky),

6.7. váha hlasu při hlasování na shromáždění,

6.8. číselné označení Jednotky, kterou vlastní, a

6.9. jméno a adresa místa trvalého pobytu osoby, které Vlastník přenechal Jednotku k užívání na dobu nikoli přechodnou, a rovněž tak doručovací adresu, na které tato osoba přebírá poštu (doručovací adresa), pokud není shodná s adresou místa trvalého pobytu; doručovací adresou může být i adresa pro zasílání elektronické pošty (emailová adresa) nebo datová schránka,

6.10. počet osob, které budou mít v Jednotce domácnost.

**(7)** Seznam Vlastníků je zpřístupněn Vlastníkům způsobem uvedeným v čl. V.2 (4) Stanov.

**(8)** Vlastníky, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu Vlastníků neprodleně poté, kdy Vlastník oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se Společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

**(9)** Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od Společenství na náklady Společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Vlastník Jednotky je povinen do 1 měsíce od nabytí vlastnictví Jednotky v Domě oznámit výboru nabytí svého vlastnictví spolu s údaji uvedenými v čl. V.1 (6).



**(10)** Požádá-li o to Vlastník, sdělí mu Společenství jméno a bydliště kteréhokoli Vlastníka, nebo osoby, které přenechal Jednotku do užívání.

**(11)** Členství ve Společenství zaniká:

- 11.1 převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,
- 11.2 zánikem Vlastníka - bez právního nástupnictví,
- 11.3 zánikem Jednotky, která je ve vlastnictví Vlastníka,
- 11.4 dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

**(12)** Společné členství spoluvlastníků zaniká a mění se na členství jednoho ze spoluvlastníků dnem účinnosti zápisu změny předchozího spoluvlastnictví Jednotky na výlučné vlastnictví jediného Vlastníka do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen tento Vlastník oznámit výboru Společenství do 1 měsíce od změny vlastnictví.

## **V.2 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ**

**(1)** Vlastník má práva a povinnosti vlastníka Jednotky, spoluvlastníka společných částí, a práva a povinnosti Vlastníka uvedená v příslušných právních předpisech a těchto stanovách, případně v interních předpisech.

**(2)** Každý Vlastník má podíl na společných částech a na souvisejícím Pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho Jednotky na podlahové ploše všech Jednotek v Domě, není-li v Prohlášení vlastníka Domu určeno jinak (dále jen „**spoluvlastnický podíl**“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv Vlastníka na shromáždění, podíl na hospodaření Společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí Vlastník za dluhy Společenství.

**(3)** Vlastník je oprávněn:

- 3.1 svobodně užívat svoji Jednotku i společné části, nesmí však ztížit jinému Vlastníku výkon stejných práv ani ohrozit, změnit či poškodit společné části,
- 3.2 účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito Stanovami,
- 3.3 hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- 3.4 volit a být volen do orgánů Společenství,
- 3.5 předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- 3.6 obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a na vrácení případných přeplatků,
- 3.7 seznámit se, jak Společenství hospodaří, a jak Dům nebo Pozemek spravuje. U Společenství může Vlastník nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a pořizovat si z nich na vlastní náklady výpisy, opisy a kopie; v případě, že jsou kopie zajištěny ze strany společenství, je vlastník povinen uhradit poplatek dle přílohy stanov
- 3.8 umístit na Domě či uvnitř Domu vývěsky, nápisy a popřípadě jiné reklamní poutače pouze s písemným souhlasem výboru a za poplatek uvedený v příloze stanov. Je-li podle zvláštního předpisu k umístění vývěsek, nápisů či jiných reklamních poutačů nutný souhlas dotčených státních orgánů, musí být souhlas tohoto orgánu doložen. Jakmile právo na umístění vývěsek, nápisů či jiných reklamních poutačů zanikne, jeho dosavadní uživatel je odstraní a uvede svým nákladem vše do původního stavu,

**(4)** Vlastník je povinen předem písemně požádat výbor, pokud chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. V.2 (3.7) stanov. V žádosti musí být uvedeno jméno žádajícího Vlastníka, datum a podpis a musí být specifikováno, do jakých listin a dokladů chce Vlastník nahlédnout, aby je mohl výbor připravit. Výbor je povinen umožnit Vlastníkovi realizaci jeho práva podle předchozí věty v přiměřené době ode dne, kdy mu byla žádost Vlastníka doručena. Bližší pravidla pro způsob uplatnění práva nahlížet do uvedených listin a dokumentů a jeho realizaci může stanovit interní předpis. Vlastník má právo pořizovat si z dokumentů, do kterých nahlíží, opisy či výpisy v souladu s ust. § 1179 OZ, a to vždy na vlastní náklady. Není-li výslovně dohodnuto jinak, nahlíží Vlastník do požadovaných dokumentů vždy za přítomnosti osoby odpovědné za správu Domu a Pozemku či jejího pověřeného zástupce.

**(5)** Vlastník je povinen:

- 5.1 dodržovat tyto stanovy, domovní řád, který je přílohou stanov, a další interní předpisy Společenství a plnit usnesení orgánů Společenství; v případě, že Vlastník umožní užívání Jednotky třetím osobám, je povinen zajistit a je odpovědný za to, aby i tyto třetí osoby dodržovaly stanovy, domovní řád, který je přílohou stanov, interní předpisy Společenství, a aby plnily usnesení orgánů Společenství. Pokud by tyto třetí osoby užívající Jednotku, porušovaly stanovy, domovní řád, interní předpisy, nebo neplnily usnesení orgánů Společenství, je Vlastník, který umožnil užívání Jednotky těmto osobám, povinen zaplatit sankci dle přílohy stanov, nahradit Společenství vzniklou škodu a Společenství je oprávněno Vlastníka vyzvat k ukončení užívání Jednotky třetími osobami,
- 5.2 účastnit se jednání shromáždění; v případě nutnosti opakování konání shromáždění je povinen se podílet na nákladech vynaložených na konání

zmařeného shromáždění, pokud se jej neúčastnil (osobně nebo v zastoupení), a to poměrně s těmi členy Společenství, kteří se také neúčastnili shromáždění,

- 5.3 řídit se při užívání společných částí právními předpisy, rozhodnutími orgánů Společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a ustanoveními těchto stanov či interních předpisů,
- 5.4 chránit majetek Společenství, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, užívat a udržovat společné části a Jednotku řádně a hospodárně, a hospodárně užívat služby spojené s užíváním Jednotky či společných částí,
- 5.5 udržovat svoji Jednotku i společné části, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý vzhled Domu, dobrý technický stav tak, aby nedocházelo ke škodám na ostatních prostorách v Domě, a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů; Vlastník je dále povinen provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř Jednotky a společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání.
- 5.6 zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních vlastníků Jednotek a omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv; proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi,
- 5.7 od okamžiku vzniku jeho členství se řídit stanovami Společenství a dalšími pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí. Je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své Jednotky či Domu,
- 5.8 odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti; pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke zjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto Vlastníka odstranit,
- 5.9 předem oznámit Společenství jakoukoli stavební či podobnou úpravu uvnitř své Jednotky, bez ohledu na skutečnost, zda je k ní potřeba stavební povolení, ohlášení či nikoli. Pokud upravuje stavebně svoji Jednotku či společné části, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci, případně jinou dokumentaci dokládající rozsah plánované rekonstrukce pro ověření, zda taková stavební či podobná úprava (rekonstrukce) neohrožuje, nepoškozuje nebo nemění společné části, a v případě stavebních či podobných úprav (rekonstrukce) společné části tuto provést pouze po předchozím písemném souhlasu Společenství na základě rozhodnutí výboru,

popřípadě shromáždění Společenství. Dále je povinen umožnit přístup do Jednotky či společné části, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci Společenství k ověření, zda stavební úpravy Jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či jiné Jednotky v Domě nebo zda stavební úpravy společné části, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění Společenství. V případech, kdy se úpravami mění společné části nebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může Vlastník úpravy provést, jen pokud dojde ke změně Prohlášení vlastníka domu. Hlučné práce, např. používání vrtaček, bouracích kladiv atd. při provádění jakékoliv stavební či podobné úpravy, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod.; o víkendech a ve dnech pracovního volna pracovního klidu od 9:00 do 17:00 hod., přičemž Vlastník je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v Jednotce déle než 30 dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání ostatních Vlastníků. Při porušení jakékoli povinnosti uvedené v tomto odstavci je Vlastník povinen zaplatit sankci dle přílohy stanov. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu denně nebo méně než jednu hodinu denně, ale po dobu více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor nebo správce a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací.

- 5.10 zdržet se všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu či Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
- 5.11 umožnit po předchozím vyzvání přístup do své Jednotky osobě pověřené Společenstvím za účelem kontroly, provádění oprav a úprav Domu jako celku nebo souvisejících s opravami ostatních Jednotek v Domě, zjištění technického stavu Jednotky, zjištění příčiny havárie, popřípadě odstranění závad, které by mohly mít za následek vznik škody na Domě, společných částech nebo na ostatních Jednotkách. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií; v případě porušení této povinnosti je Vlastník povinen uhradit sankci dle přílohy stanov
- 5.12 neprodleně upozornit výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí nebo narušení práv či právem chráněných zájmů Vlastníků či Společenství jako celku a podle svých

schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škody, a to jak vůči Vlastníkům, tak vůči třetím osobám,

- 5.13 umožnit instalaci vodoměru pro teplou a studenou vodu a/nebo kalorimetrů pro měření spotřeby tepla a/nebo jiných měřidel v budoucnu v domě instalovaných či umožnit provedení odečtu těchto měřidel; v případě, že Vlastník kterékoli z těchto měřidel záměrně poškodí, nebo po zjištění jejich poškození bez zbytečného odkladu nezajistí jejich opravu, nebo v případě, že Vlastník poruší některou z povinností uvedenou v tomto odstavci, je povinen zaplatit sankci dle přílohy stanov,
- 5.14 zdržet se vyhazování jakýchkoli předmětů či odpadků z oken nebo vyklepávání a vytřepávání jakýchkoli předmětů z oken; v případě porušení této povinnosti je Vlastník povinen zaplatit Společenství sankci dle přílohy stanov,
- 5.15 hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním Jednotky a příspěvek na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku,
- 5.16 hradit v určených termínech nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh spojených s užíváním Jednotky a na příspěvku na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku,
- 5.17 hradit poplatky a sankce stanovené interními předpisy a přílohou stanov; nárok na náhradu škody tímto není dotčen,
- 5.18 nahlásit výboru do 1 měsíce změnu doručovací adresy, osoby užívající Jednotku či jiných údajů vedených v seznamu Vlastníků,
- 5.19 oznámit bez zbytečného odkladu Společenství změny v identitě osob užívajících jednotku, v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva 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 doručovací adresu této osoby; v případě porušení této povinnosti je Vlastník povinen zaplatit sankci dle přílohy stanov.

**(6)** Na návrh Společenství může soud nařídit prodej Jednotky toho Vlastníka, který i přes písemnou výstrahu Společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních Vlastníků. Ve výstraze podle předchozí věty se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje Jednotky a výzva, aby se Vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se Vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu podle tohoto odstavce musí vyslovit souhlas většina

všech Vlastníků; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu Vlastníka podle první věty tohoto odstavce.

**(7)** Vlastník porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních Vlastníků, když je v prodlení s:

- 7.1 úhradami příspěvků na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a záloh za služby spojené s užíváním Jednotky, popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
- 7.2 jakoukoliv Platbou, nebo i částí Platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
- 7.3 popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,

a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé Platby a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující nebo znemožňující výkon práv ostatních Vlastníků, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků.

**(8)** Vlastník je povinen dodržovat zejména následující pravidla při užívání společných částí:

- 8.1 nahlásit správci každého jím chovaného psa v Jednotce, a dále je povinen v souvislosti s chovaným psem hradit Společenství měsíčně poplatek stanovený přílohou stanov na úklid společných částí,
- 8.2 zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných částech Domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech; v případě porušení této povinnosti je Vlastník povinen zaplatit sankci dle přílohy stanov,
- 8.3 zdržet se odkládání velkoobjemového odpadu, pneumatik a stavební sutě do sběrných nádob na směsný odpad či odkládání nepotřebné věci vedle kontejnerů či odkládání jakéhokoli odpadu mimo sběrné nádoby na směsný odpad (s výjimkou vánočních stromků); v případě porušení této povinnosti je Vlastník povinen zaplatit sankci dle přílohy stanov,
- 8.4 v případě, že je registrovaným uživatelem kolárny, užívat kolárnu v souladu s provozním řádem kolárny; za registraci k užívání kolárny může Společenství vybírat od Vlastníka poplatek dle přílohy stanov;

8.5 další pravidla pro užívání společných částí zakotvená v domovním řádu, který je přílohou stanov, a případně v dalších interních předpisech.

**(9)** Neplní-li Vlastník povinnost udržovat Jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné Jednotky, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Domu jako celku. Právo Vlastníka činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

**(10)** Pokud se jedná o nebytovou jednotku pro komerční využití, je Vlastník povinen zajistit si likvidaci odpadu vznikajícího při své podnikatelské činnosti způsobem nezávislým na odpadovém hospodářství budovy a tuto skutečnost doložit výboru, pak není tento Vlastník povinen se podílet na tomto nákladu; v případě, že bude výborem zjištěno, že si tento Vlastník likvidaci odpadu tímto způsobem nezajistil a současně se prokáže, že využíval odpadové nádoby Společenství, je Společenství oprávněno účtovat tomuto Vlastníkovi sankci dle přílohy stanov.

### **V.3 HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM**

**(1)** Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými Vlastníky zálohově na úhradu nákladů za služby spojenými s užíváním Jednotky a s příspěvkem na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku.

**(2)** Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto Stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

**(3)** Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků Jednotek a na jejich účet pronajímat společné části, k čemuž mu tímto Vlastníci udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech Vlastníků a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z těchto pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje po uplynutí daného účetního období shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do příspěvku na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku.

**(4)** Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí.

**(5)** Příjmem Společenství vlastníků jsou zejména:

5.1. příspěvky Vlastníků na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku,

- 5.2. úroky z prodlení přijaté od Vlastníků z důvodu prodlení s platbami příspěvků na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku,
- 5.3. úroky z prodlení přijaté od Vlastníků Jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním Jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka Jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, poplatky a sankce stanovené přílohou stanov
- 5.4. úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
- 5.5. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím,
- 5.6. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- 5.7. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.

**(6)** Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy:

- 6.1. nájemné z pronájmu společných částí,
- 6.2. 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
- 6.3. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v Domě pro tyto osoby.

**(7)** Výdaje Společenství jsou náklady spojené se správou Domu a Pozemku, zejména výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Domu a Pozemku, náklady vlastní správní činnosti Společenství (např. náklady kanceláře výboru). Tyto náklady Společenství jsou rozdělovány mezi Vlastníky v souladu s interním předpisem Společenství. Bližší pravidla pro příspěvky na správu Domu a úhradu cen služeb a pravidla pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky Jednotek schvaluje shromáždění.

**(8)** Společenství sestavuje na každý rok rozpočet (plán hospodaření), a to přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování těchto návrhů je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Společenství s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy Domu a Pozemku v budoucnu plánovaných či nahodile vzniklých. Shromáždění schvaluje konečné znění rozpočtu (plánu hospodaření) na následující rok a návrh na výši zálohových plateb.



V případě, že nedojde ke schválení rozpočtu nebo návrhu na výši zálohových plateb, platí do doby přijetí rozhodnutí shromáždění rozpočtové provizorium navržené Společenstvím.

**(9)** Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství.

**(10)** Společenství může rozhodnout o pověření jiné osoby zajišťováním činností souvisejících se správou Domu a Pozemku (správce).

**(11)** Vlastníci jsou z právních jednání týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.

#### **V.4 FONDY SPOLEČENSTVÍ**

**(1)** Společenství zřizuje za svého trvání fondy, v nichž jsou shromažďovány finanční prostředky určené na činnost a pro potřeby Společenství, především fondy tvořené příspěvky na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvky na vlastní správní činnosti Společenství (provozní fond) a zálohami na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky. O způsobu tvorby a použití prostředků Společenství, o jejich rozdělení do jednotlivých fondů a o hospodaření s nimi rozhoduje výbor.

**(2)** Pro potřebu rozsáhlejších investic Společenství, např. velkých oprav či rekonstrukcí Domu, má Společenství zřízen fond, v němž jsou kumulovány příspěvky Vlastníků na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku (fond oprav) ve výši určené shromážděním tak, aby byly zabezpečeny dostatečné finanční prostředky k pokrytí předpokládaných nákladů spojených s plánovanými investicemi.

**(3)** Zisk Společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

**(4)** Provozní fond je tvořen pravidelnými měsíčními úhradami placenými Vlastníky a dalšími příspěvky Vlastníků dle rozhodnutí výboru.

**(5)** Prostředky provozního fondu se používají na vlastní správní činnosti Společenství, tj. na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí Společenství zejména na základě došlých faktur a jiných účetních dokladů.

## **VI. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM**

**(1)** Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

**(2)** Výběr správce schvaluje shromáždění. Smlouvu se správcem uzavírá a znění smlouvy nebo její následné změny schvaluje výbor.

**(3)** Uzavřením smlouvy se správcem podle čl. VI. (1) až čl. VI. (2) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto Stanov.

## VII. ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A POZEMKU

**(1)** Vlastník je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a příspěvek na náklady spojené se správou Domu a Pozemku (dále jen „Zálohy na služby“ a „Příspěvek“) ve výši stanovené v souladu s těmito stanovami a platnou právní úpravou. Zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a příspěvky jsou splatné měsíčně v termínech stanovených interním předpisem, a to na účet Společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. V případě prodlení Vlastníka s úhradou Zálohy na služby nebo Příspěvku je Vlastník povinen uhradit Společenství dle přílohy stanov poplatek za každou zaslanou upomínku k úhradě plateb, kterou mu Společenství, nebo osoba jím oprávněná, zašle, včetně úroku z prodlení v zákonné výši. V případě, že bude Společenství vymáhat po Vlastníkovi dluh prostřednictvím třetí osoby, je Vlastník povinen uhradit Společenství v plné výši náklady s tím spojené. Zprávu o hospodaření vypracovává výbor jednou ročně po skončení účetního období a předkládá ji ke schválení shromáždění. Nevyčerpané zůstatky z příspěvků na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku se převádějí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

**(2)** Výbor nebo správce Domu jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Jednotky a vyúčtování doručí vlastníku Jednotky. Úhrada přeplatků či nedoplatků je splatná do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování Vlastníkovi. V případě prodlení Vlastníka s úhradou nedoplatku z ročního vyúčtování je Vlastník povinen uhradit Společenství dle přílohy stanov poplatek za každou zaslanou upomínku k úhradě nedoplatku z ročního vyúčtování, kterou mu Společenství, nebo osoba jím oprávněná, zašle, včetně úroku z prodlení v zákonné výši. V případě, že bude Společenství vymáhat po Vlastníkovi dluh prostřednictvím třetí osoby, je Vlastník povinen uhradit Společenství v plné výši náklady s tím spojené.

**(3)** Došlé platby od Vlastníků se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány.

## VIII. DORUČOVÁNÍ

**(1)** Rozhodnutí a jakoukoli jinou korespondenci týkající se jednotlivých Vlastníků jim Společenství doručuje na e-mailovou adresu nebo do datové schránky, uvedené v seznamu Vlastníků, případně doporučeným dopisem v případech, kdy tak stanoví zákon, stanovy nebo rozhodnutí výboru. E-mailová komunikace je považována za komunikaci písemnou.

**(2)** Rozhodnutí Společenství, které se týká všech Vlastníků, jakož i svolání shromáždění, se mimo jiné oznamuje zveřejněním na určeném místě v Domě.

## IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

**(1)** Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky. Ustanovení stanov mají přednost před ustanoveními interních předpisů Společenství.

**(2)** Tato verze stanov byla schválena shromážděním Společenství konaným dne **7. 6. 2022**

.....  
předseda výboru  
ENERGO STOŽEC, družstvo  
zastoupen Důbrava Jaroslav, Bc.

.....  
místopředseda výboru  
ROBERT IVAYSYUK