

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Čl. I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek je v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- (2) Členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (3) Společenství vlastníků jednotek je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Není oprávněno zajistit dluh jiné osoby.
- (4) Společenství vlastníků jednotek nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, také nesmí být společníkem nebo členem jakéhokoliv subjektu s výjimkou členství v nepodnikající právnické osobě působící v oblasti bydlení.

Čl. II Název a sídlo společenství vlastníků jednotek

- (1) Název společenství vlastníků jednotek je "Společenství vlastníků Novoborská 612-620, Praha 9" (dále jen "společenství").
- (2) Sídlem společenství je Novoborská č.p. 615, 190 00 Praha 9 - Prosek.

Čl. III Předmět činnosti společenství

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku, která zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkově 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 i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Není-li těmito stanovami nebo usnesením shromáždění stanoveno jinak, správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. Co se rozumí společnou částí domu, vymezuje prováděcí právní předpis.
- (2) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) zajišťování údržby, oprav, stavebních úprav a jiné změny společných částí domu, včetně společných částí technických sítí, rozvodu elektrické energie, plynu, pitné vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahu, zařízení pro příjem televizního signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu; opravu a údržbu radiátorů umístěných v bytech jako společné části domu ve výlučném užívání vlastníky zajišťují jednotliví vlastníci na svůj náklad, a to za podmínek stanovených společenstvím,
 - c) zajišťování revizí společných částí technických zařízení,
 - d) zajišťování protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodu,
 - e) zajišťování správních, administrativních a operativně technických činností spojených se správou domu, vedení a uchovávání dokumentů týkajících se činnosti společenství včetně příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby podle jejího skutečného provedení,
 - f) činnosti vztahující se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - g) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (3) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími stranami.
- (4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, například dodávky tepla a teplé užitkové vody, dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor a provoz zařízení pro příjem televizního signálu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (5) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- (6) Při plnění svých úkolů zajišťuje společenství rovněž tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), stanovení záloh na úhrady cen služeb, jejich vybírání, vyúčtování a vypořádání,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, včetně potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,

- d) zřízení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně sjednávání s tím souvisejících smluv.
- (8) V rámci předmětu své činnosti společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle právních předpisů.
- (9) Společenství není oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce.

Čl. IV Zajišťování správy domu

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), a nebo v souladu s usnesením shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem.
- (2) Správcem může být pouze bezúhonná fyzická nebo právnická osoba, která má příslušné podnikatelské oprávnění a odpovídající praxi v oboru, jejíž úpadek nebyl prohlášen, u níž nejsou překážky provozování živnosti a která nemá nedoplatky na daních a jiných veřejných platbách.
- (3) Smlouva se správcem obsahuje
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, a výši jeho odměny,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu nákladů na služby včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (4) Změnu správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem nesmí být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

Čl. V Orgány společenství

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor, nebo za podmínek uvedených v čl. V.A těchto stanov předseda společenství,
 - c) kontrolní komise.
- (2) Výbor a kontrolní komise jsou volené kolektivní orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je členem společenství, je plně svéprávná, je ke dni volby starší 18 let, je bezúhonná, po většinu roku se zdržuje v domě a nemá nesplacené závazky vůči společenství, správci nebo vůči dodavatelům služeb a energií. V případě, že není ani při vynaložení zvýšeného úsilí možné zvolit za člena výboru člena společenství, může být členem výboru fyzická osoba, která není členem společenství, ale je manželem, partnerem podle zákona upravujícího registrované partnerství, prarodičem, rodičem, dítětem nebo vnukem člena společenství, splňuje podmínky uvedené ve větě druhé a zároveň nemá nedoplatky na daních ani jiných veřejných platbách, nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení ani u ní nejsou překážky provozování živnosti. Minimálně polovinu členů výboru musí tvořit členové společenství.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný, manžel nebo partner je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) 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.

- (5) Funkční období členů výboru činí 3 roky, funkční období členů kontrolní komise činí 2 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. V případě ukončení členství ve voleném orgánu před uplynutím funkčního období nastupuje náhradník, byl-li shromážděním zvolen, nebo shromáždění zvolí nového člena voleného orgánu, a to nejpozději do 60ti dnů ode dne ukončení výkonu funkce.
- (6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánu společenství v počtu rovnajícím se nejvýše polovině počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce a délka jeho funkčního období se rovná zbývajícím délkám funkčního období člena, na jehož místo nastupuje. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2 - 4 obdobně.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Volba člena voleného orgánu se může uskutečnit nejdříve 60 dní před uplynutím jeho funkčního období.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (9) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků, případně pomocí elektronického hlasovacího zařízení. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Za výkon funkce člena voleného orgánu lze poskytnout odměnu podle rozhodnutí shromáždění.
- (12) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nedojde ke zvolení těchto orgánů, plní funkci orgánů společenství dosavadní orgány, a to do doby zvolení nových orgánů společenství. V takovém případě musí být shromáždění svoláno nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy skončilo řádné funkční období dosavadních orgánů a svoláváno každé 3 měsíce do doby zvolení nových orgánů.

Čl. V.A Předseda společenství

- (1) Nepodaří-li se ani při opakované volbě členů výboru a vynaložení zvýšeného úsilí zvolit alespoň tři členy výboru, může shromáždění rozhodnout, že statutárním orgánem bude na další funkční období namísto výboru předseda společenství.
- (2) Předsedou společenství může být pouze bezúhonná právnická osoba, která má příslušné podnikatelské oprávnění a odpovídající praxi v oboru, nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, není v likvidaci, nebyla na ni uvalena nucená správa, nejsou u ní překážky provozování živnosti a nemá nedoplatky na daních a jiných veřejných platbách. Shodné podmínky včetně bezúhonnosti musí splňovat i členové statutárního orgánu této právnické osoby.
- (3) Při volbě předsedy společenství rozhodne shromáždění o výši odměny předsedy společenství, o rozsahu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu této funkce, které je povinen mít předseda společenství ujednáno na své náklady po celou dobu výkonu funkce, a případně o dalších podmínkách týkajících se výkonu jeho funkce. Pokud je předsedou společenství zvolena právnická osoba, která je zároveň správcem, zaniká ke dni její volby předsedou společenství platnost smlouvy o zajišťování správy domu. Zajišťování správy domu po volbě předsedy společenství schvaluje shromáždění podle čl. IV těchto stanov.
- (4) Pro předsedu společenství se ustanovení těchto stanov týkající se člena voleného orgánu, voleného orgánu nebo výboru použijí obdobně, ledaže to smysl ustanovení těchto stanov vylučuje.

Čl. VI Shromáždění

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- (2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (3) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, nestanoví-li občanský zákoník nebo tyto stanovy požadavek vyššího počtu hlasů. V případě, kdy svolané shromáždění nebylo usnášeníschopné, může Výbor písemně svolat náhradní shromáždění, které se musí konat ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy bylo naplánováno původní shromáždění s totožným programem. V takovém případě je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.
- (4) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, a to v době, kdy lze předpokládat maximální účast členů společenství na zasedání shromáždění. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to tak, aby se shromáždění uskutečnilo do 30 dnů ode dne doručení žádosti o svolání; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Svolavatel připravuje též podklady pro zasedání shromáždění.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

- (6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 14 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadí jednání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (7) Jednání shromáždění řídí předseda výboru, místopředseda nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem než výborem řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Přijme-li shromáždění svůj jednací řád, řídí se zasedání shromáždění tímto jednacím řádem.
- (8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání shromáždění, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu zasedání a hlasování, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a námítky členů proti rozhodnutím společenství. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, příp. které prokazují skutečnosti sdělované na zasedání shromáždění.
- (9) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis musí být do 14 dnů vyvěšen do všech vývěsek v jednotlivých sekcích domu, a to na dobu nejméně 14 dní.
- (10) Do působnosti shromáždění patří:
- a) schválení 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 a o správě domu, schválení rozpočtu na kalendářní rok, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevýčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 1. o členství společenství 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 domu,
 6. o změně určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, převyšují-li náklady částku stanovenou těmito stanovami,
 - g) 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 částku stanovenou prováděcím právním předpisem nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - h) určení osoby správce i rozhodnutí o jeho odměně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání zejména o ceně nebo rozsahu činnosti,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (11) Nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) schválení podstatné změny společných částí domu,
 - c) uzavření smlouvy o úvěru.
- (12) Souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje
- a) mění-li se vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu,
 - b) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu,
 - c) má-li dojít ke změně účelu užívání domu, pozemku nebo bytu,
 - d) má-li dojít ke změně určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.
- (13) Pronajmout nebo obdobně disponovat se společnou částí domu je možné pouze v případě, pokud spolu se schválením této dispozice shromážděním vysloví s uvedenou dispozicí souhlas i všichni vlastníci jednotek umístěných v sekci domu, které se dispozice týká.
- (14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo společenství vlastníků, pokud je vlastníkem 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.
- (15) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl v záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

- (16) Shromáždění schvaluje domovní řád, který je zveřejněn v domovních vývěskách v každé sekci domu a který stanoví pravidla užívání domu, zejména pak pravidla:
- a) dodržování nočního klidu a ochrany obyvatel domu před nadměrným hlukem v určených dnech a hodinách,
 - b) ochrany domu a jeho obyvatel před požárem,
 - c) držení domácích zvířat,
 - d) užívání společných prostor v domě (jako např. výtahu a chodeb), udržování čistoty a pořádku v domě.

Čl. VII Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. 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 a místopředsedou nebo v zastoupení oběma místopředsedy, případně místopředsedou a dalším členem výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a dva místopředsedy volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce. Schůze výboru jsou veřejné, přičemž o termínu a místu konání schůze informuje výbor členy společenství nejméně s týdenním předstihem prostřednictvím vývěsky umístěné v jednotlivých sekcích domu.
- (6) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasu přítomných členů výboru. Ze schůze výboru se pořizuje zápis, jehož obsahem je seznam účastníků schůze, program schůze, závěry a přijatá rozhodnutí výboru, způsob hlasování. Přílohou zápisu je prezenční listina přítomných členů výboru, příp. dalších osob, které se jednání výboru zúčastní. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Zápis ze schůze výboru musí být do jednoho týdne od konání schůze vyvěšen do vývěsek v jednotlivých sekcích domu, a to na dobu minimálně 14 dnů.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný 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 údržby a oprav, a to do maximální souhrnné výše 300.000,- Kč za rok, není-li usnesením shromáždění stanovena jiná částka, k zajištění pojištění domu a k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění podrobnou zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvku na správu domu a pozemku,
 - e) zajišťuje, aby výše příspěvků na správu domu a pozemku na účtu společenství neklesla pod částku 500.000,- Kč,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné a přehledné vedení a uchovávání dokumentů a vyřizování písemností společenství, které na vyžádání poskytne ostatním členům společenství k nahlédnutí,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu nákladů na služby,
 - i) poskytuje členům společenství na jejich žádost informace týkající se činnosti výboru,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby a vypořádání nedoplatku nebo přeplatku,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
 - a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti společenství,

- b) dbá, aby smlouvy uzavírané společenstvím byly sjednávány s osobami, které mají požadované odborné znalosti a dovednosti, mají příslušné podnikatelské oprávnění, není prohlášen jejich úpadek, nemají dluhy vůči společenství, správci nebo na veřejných platbách, a aby úhrada za plnění poskytnuté druhou smluvní stranou nebyla prováděna před poskytnutím plnění, s výjimkou zálohové úhrady dodávky služeb spojených s užíváním bytů.
- c) provádí výběr dodavatelů společenství na základě poptávkového řízení porovnáním nabídek včetně cen srovnatelných dodavatelů, a to v případě uzavírání smluv ve výši plnění nad 20.000,- Kč z nabídek alespoň tří různých dodavatelů, nad 100.000,- Kč z nabídek alespoň pěti různých dodavatelů a nad 1 milion Kč z nabídek alespoň sedmi různých dodavatelů,
- d) 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,
- e) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- f) plní povinnosti společenství ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným rejstříkovým soudem.

Čl. VIII Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a jeho orgánů a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise.
- (4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s příslušnými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru,
 - f) pořizuje zápisy ze svých schůzí obdobným způsobem jako výbor,
 - g) vede a uchovává písemnosti týkající se její činnosti, které na vyžádání poskytne ostatním členům společenství k nahlédnutí.

Čl. IX Jednání dalších osob za společenství

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

Čl. X Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat navrhnout v písemné formě do 30 dnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění, nestanoví-li tyto stanovy jinak.
- (2) Návrh musí být předložen všem členům společenství a současně vyvěšen do všech vývěsek v jednotlivých sekcích domu, musí obsahovat alespoň návrh usnesení, včetně podstatných informací týkajících se schvalované záležitosti, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou k nahlédnutí v případě, že je nelze s ohledem na jejich rozsah vlastníkům spolu s návrhem předložit, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta pro vyjádření činí 30 dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí včetně uvedení podstatných informací o schvalované záležitosti.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě a vyvěšením na domovní vývěsce společenství výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od termínu pro vyjádření, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, není-li těmito stanovami nebo občanským zákoníkem požadován vyšší počet hlasů. Jsou-li stanoveny další podmínky, jako např. souhlasy některých vlastníků jednotek, musí být splněny zároveň i tyto podmínky.

- (6) Právo přehlasovaného vlastníka jednotky uvedené v čl. VI odst. 14 stanov lze uplatnit i v případě přijetí rozhodnutí mimo shromáždění.

Čl. XI Vznik členství ve společenství

- (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 (tj. dnem, kdy byl proveden vklad vlastnického práva k jednotce do katastru nemovitostí).
- (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 společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Společenství od svého založení vede seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí výboru prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, doručovací adresa, kontaktní telefonické spojení, počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a budou v něm bydlet po dobu, která činí nejméně dva měsíce v jednotlivém kalendářním roce, příp. jména, příjmení a adresy osob, kterým byl přenechán byt k užívání, a váha hlasu při hlasování na shromáždění. V seznamu členů společenství se dále uvede jméno, příjmení a adresa osoby, která byla spoluvlastníky jednotky určena jako společný zástupce.

Čl. XII Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má zejména právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet včas vyúčtování záloh na úhradu nákladů na jednotlivé služby a případné přeplatky,
 - f) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, především nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze zasedání volených orgánů společenství a shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a dalších podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad si pořídit kopie, opis nebo výpis z těchto podkladů, příp. právo na to, aby na svůj náklad obdržel kopie podkladů,
 - g) být seznámen s účetní závěrkou a s návrhem finančního plánu hospodaření na následující rok před jejich projednáním na shromáždění,
 - h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, a to za podmínek stanovených těmito stanovami, občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími právními předpisy, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu,
 - i) se dozvědět od výboru jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- (2) Člen společenství má zejména povinnost
- a) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, dodržovat tyto stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, a to v poměru podle velikosti podílu na společných částech domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu nákladů na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu příslušnými právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět v souladu s právními předpisy a pravidly společenství tak, aby neztížil jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv nebo aby neohrozil, nezměnil nebo aby nepoškodil společné části domu,

- g) oznámit předem písemně výboru provádění stavebních a technických úprav jednotky, zejména specifikaci prací a dobu provádění úprav; ke stavebním úpravám, jimiž se zasahuje do společných částí domu, mění vnitřní uspořádání bytu, dochází ke změně stavby nebo v jiných případech stanovených právním předpisem, je vlastník povinen zároveň doložit stavební dokumentaci pro ověření, že stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - h) oznámit předem dobu provádění stavebních a technických úprav jednotky, např. prostřednictvím nástěnky v domě, těm členům společenství, jejichž práva mohou být prováděním prací ohrožena nebo omezena,
 - i) umožnit do bytu přístup pro ověření, zda prováděné nebo realizované stavební a technické úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván výborem nebo kontrolní komisí,
 - j) v průběhu stavebních a technických úprav jednotky využívat osobní výtah v domě pouze způsobem stanoveným pravidly společenství a po složení finanční jistiny jako zálohy na úhradu případných poškození výtahu, a to ve výši 2.000,- Kč,
 - k) po provedení stavebních a technických úprav jednotky doložit výboru doklady o provedených revizích a zkouškách, které potvrzují bezvadný stav technického zařízení, které bylo úpravami dotčeno,
 - l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří jednotku užívají, nebo kterým umožnil vstup do domu,
 - m) neprodleně upozornit výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na jiné skutečnosti, na základě nichž dochází nebo může dojít k poškození společných částí domu nebo k narušení práv ostatních členů společenství, a dle svých možností působit proti takovému poškození,
 - n) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla, vody, plynu a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části domu, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu výbor písemně alespoň 3 dny předem,
 - p) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději pak do 10 dnů ode dne zápisu změny do katastru nemovitostí, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu, včetně počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce, jakož i údajů osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, to platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení; oznámení se činí vyplněním evidenčního listu jednotky obsahujícího údaje vážící se k jednotce důležité pro správu domu a pozemku,
 - q) dodržovat hygienické, bezpečnostní, protipožární a další obecně závazné právní předpisy.
- (3) Při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce 2 písmeno o) nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

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) jiným způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Čl. XIV Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Příjmem společenství jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků 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 pokuty za nesplnění povinností vlastníka jednotky podle zákona č. 67/2013 Sb.,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími stranami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí domu a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

- (3) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi domu, i když jsou hrazeny na bankovní účet společenství; zejména jde o
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (4) Členové společenství jsou zodpovědní za tvorbu fondu oprav.
- (5) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvku na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu nákladů na služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství.
- (6) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- (7) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Za včasné plnění těchto úkolů odpovídá výbor.
- (8) Společenství vede účetnictví podle příslušných právních předpisů.
- (9) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich podílu na společných částech domu.

Čl. XV Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada nákladů na služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu nákladů na služby platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na bankovní účet společenství. Není-li usnesením shromáždění stanoven jiný termín, jsou tyto platby splatné nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se platby hradí.
- (2) Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu, není-li stanoveno jinak. Slouží-li některá ze společných částí domu jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- (3) Příspěvky určené na odměňování členů volených orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- (4) Výše záloh na úhradu nákladů na jednotlivé služby se určí způsobem stanoveným zákonem č. 67/2013 Sb. Podle tohoto zákona se provede i rozúčtování nákladů na služby.
- (5) Společenství vyúčtuje vlastníku jednotky skutečnou výši nákladů a zaplacených záloh na úhradu nákladů na jednotlivé služby vždy za zúčtovací období, které může být nejvýše dvanáctiměsíční, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provede společenství a vlastník jednotky nejpozději do 3 měsíců po uplynutí lhůty uvedené v předchozí větě.
- (6) Zprávu o použití a stavu příspěvku na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího kalendářního roku.
- (7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (8) 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. Převádějící vlastník a nabyvatel jednotky si ujednají, kdo uhradí případné dluhy vzniklé z vyúčtování skutečných nákladů a zaplacených záloh na úhradu nákladů na jednotlivé služby za předchozí zúčtovací období, které již skončilo, ale dosud nebylo vyúčtováno, jakož i za zúčtovací období, které ke dni převodu trvá, a o svém ujednání bezodkladně informují výbor.

Čl. XVI Závěrečná ustanovení

- (1) Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se činnost společenství občanským zákoníkem, zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, a ostatními příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- (2) Text stanov vychází ze znění stanov, které bylo schváleno na zasedání shromáždění vlastníků dne 28.4.2014 a obsahuje pouze změny, které byly odsouhlaseny shromážděními vlastníků, konanými dne 14.11.2022, dne 30.11.2023 a dne 25.3.2024.