

Stanovy Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek

IČO 24197556

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ Čl. I.

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen “společenství”) je právnickou osobou, 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), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb. a zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 345/2009 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.
- (2) Společenství vlastníků je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

Čl. II.

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je: “Společenství vlastníků pro dům č. p. 862, Praha 9 – Prosek”.
- (2) Sídlo společenství je Kytlická 862/4, PSČ 190 00, Praha 9 – Prosek.
- (3) IČO: 24197556
- (4) Společenství je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městský soudem v Praze, oddíl S, vložka 13222.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ Čl. III.

Správa domu a další činnosti

- (1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu a pozemku“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu a pozemku.
- (2) Správou domu se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím pro potřeby spoluvlastníků domu.
- (3) Činnosti týkající se správy domu vymezuje obecně závazný právní předpis. Jde především o zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, 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,
 - e) zajištění provozu domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice a technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek ve vlastnictví společenství.
- (5) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (6) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- 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"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- (7) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, údržba zeleně, servis a revize zařízení. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (8) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (9) Společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV.

Změny společných částí domu

- (1) Účel užívání stavby, vnitřní uspořádání domu a velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu je definováno Prohlášením vlastníka (dále jen „prohlášení“). Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.
- (2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:
 - a) společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
 - b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
 - c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.

Čl. V.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „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, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce 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 o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) K určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně je nezbytný předchozí souhlas shromáždění vlastníků jednotek Společenství.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákonné úpravy a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI.

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
 - c) kontrolní komise.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské

podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň pět let, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Členem voleného orgánu může být jen člen společnosti. Zánikem členství ve společnosti zaniká i členství ve voleném orgánu.

- (3) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 2 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- (4) Členem voleného orgánu společnosti nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společnosti. Za jednotku, která má více spoluvlastníků, může být členem voleného orgánu jen jeden ze spoluvlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.
- (5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společnosti je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společnosti je povinen funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí a nemůže se nechat zastoupit při výkonu své funkce. To nevylučuje, aby člen voleného orgánu zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (6) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Členové voleného orgánu mají rovněž tak nárok na náhradu skutečných výdajů, které jim v souvislosti s výkonem funkce vzniknou.
- (7) Funkční období členů volených orgánů společnosti je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu, nejdéle však po dobu 90 dnů ode dne uplynutí funkčního období.
- (8) Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
- (9) Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- (10) Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společnosti a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- (11) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 obdobně. Dojde-li k odstoupení člena voleného orgánu z funkce či k jeho dlouhodobé nemoci či jiné obdobné objektivní nemožnosti funkci vykonávat, mohou zbylí členové, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy voleného orgánu, a to až do konce funkčního období voleného orgánu.
- (12) Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (13) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společnost vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společnost vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společnosti vlastníků a nemá-li společnost vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společnosti vlastníků.
- (14) Z jednání orgánu – shromáždění vlastníků se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali

o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, prezenční listina, a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Čl. VII.

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. To platí i pro spoluvlastníky jednotky – garáž, kteří si zvolí společného zástupce z řad těchto spoluvlastníků. Takto zvolený společný zástupce spoluvlastníků jednotky – garáž se účastní jednání a rozhodování shromáždění a vždy v rámci hlasování na shromáždění vychází z výsledku hlasování těchto spoluvlastníků o jednotlivých otázkách, které jsou projednávány dle programu na shromáždění.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků. Pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle čl. V, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
 - d) schválení druhu služeb a výši záloh/rozpočtu na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
 - e) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - f) rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 100 tisíc Kč v jednotlivém případě (neplatí v případě nutnosti nutné opravy nebo údržby nezbytné na udržení chodu domu, ochrany zdraví, života nebo majetku, popřípadě vyžadující zákonem),
 - g) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení /převodu/ nebo zatížení nemovitých věcí k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství,
 - h) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, pokud jejich pořizovací hodnota převyšuje částku 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - i) rozhodování o vzhledu budovy (barevné sladění, apod.),
 - j) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu.
- (3) Do působnosti shromáždění náleží též udělování předchozího souhlasu:
 - a) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - b) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, za účelem zajištění závazku společenství vlastníků, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - c) k určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně.
- (4) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (5) Výbor je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen výbor svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
- (6) Pokud není z podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 5 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům nezbytné údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou na e-mailové adresy vlastníků jednotek, a to v případě, pokud vlastník jednotky e-mailovou adresu uvedl do seznamu členů, nebo ve formě dopisu, který se vhodí do schránky jednotlivým vlastníkům. Těm členům společenství, kteří v jednotce v domě trvale nebydlí, se odesílá na jimi sdělenou doručovací adresu. Nebyla-li tato sdělena, bude pozvánka vhozena do domovní schránky vlastníka v domě, kde má jednotku. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků, jakož se i zveřejní na webové stránce společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 5, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- (10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (12) Shromáždění rozhoduje:
- a) všemi členy společenství:
 - o změně účelu užívání stavby a pozemků a změně stavby a pozemků
 - o stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu nebo velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu
 - b) 3/4 hlasů přítomných členů společenství:
 - o změně Stanov
 - o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky
 - o rozdělení zisku s hospodaření společenství
 - c) 3/4 hlasů všech členů společenství:
 - o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. b)
 - d) nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství:
 - o dalších záležitostech stanovené zákonem nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí (zvolení členů výboru a kontrolní komise)
 - o stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, jakož i úpravy na pozemku k domu příslušejícím
 - e) shromáždění uděluje předchozí souhlas 3/4 hlasů všech členů společenství:
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru
- (13) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (14) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci tohoto 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 práv zaniká.

- (16) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, případně kontrolní orgán (pokud je kontrolní orgán volen a jeho zástupce je přítomen na schůzi shromáždění). Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
- (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
- (2) Rozhodovat v písemné formě mimo zasedání lze i v případě, že tak určí výbor (mimo bodu 1), a to o záležitostech, které do působnosti shromáždění svěruje zákon a tyto stanovy.
- (3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovu jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné, e-mailové nebo elektronické vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí patnáct dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán.
- (4) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
- (5) Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.
- (6) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, a to podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo elektronicky pomocí sw k tomu určenému. Rozhodnutí je možné doručit e-mailem na e-mailovou adresu společenství nebo poštou na adresu společenství či do datové schránky společenství, popř. elektronicky pomocí sw k hlasování určeném. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (7) Výbor oznámí vlastníků jednotek v písemné nebo e-mailové formě, popřípadě vyvěšením na webu SVJ výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Čl. IX

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které

jsou podle zákona a těchto stanov 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. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda, spolu s dalším členem výboru. Pokud tyto osoby jednají za společenství písemně, jednají tak, že k napsanému, vytištěnému či natištěnému názvu společenství připojí svůj vlastnoruční podpis.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu 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 čtvrtletí.
- (6) Výbor je tříčlenný. 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 hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Výbor smí na základě svého ustanovení uzavřít jménem společenství pojištění odpovědnosti proti případným škodám, způsobených společenstvím jednáním či nečinností členů výboru.
- (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 oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet pro kalendářní rok a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) stanovuje a sděluje jednotlivým členům společenství výši a den splatnosti příspěvku a záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - k) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, je-li jejich hodnota nižší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - l) rozhoduje v souladu s rozpočtem společenství a v souladu se schváleným plánem oprav o opravě, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí domu do výše 100 tisíc Kč. V případě náhlé havarijní situace (havárií se rozumí topení, elektřiny, deratizace, desinfekce apod.) rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, při nejbližším shromáždění pak předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie. Rovněž tak i pokud jde o nutnou opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, popř. opravy/úpravy nezbytné na udržení chodu domu, ochrany zdraví, života nebo majetku.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonnou úpravou, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) 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,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- e) V souladu s ustanovením článku XXI odst. 7 těchto Stanov může členovi společenství uložit pokutu až do výše 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti člena společenství.

Čl. X.

Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka 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 v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI.

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, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1, musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII.

Vznik členství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek 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 vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Plná moc nemusí být notářsky ověřená.
- (8) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIII.

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a 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. Orgán či osoba poskytující informace odmítne poskytnutí informací či dokumentů, pokud by tím byla porušena práva třetích osob na ochranu osobních údajů. Požadované informace se poskytnou členovi společenství umožněním nahlédnutí do příslušných dokumentů. Za poskytnutí informace se považuje i odkázání tazatele na zdroj, kde jsou požadované informace k dispozici (např. webové stránky společenství),

- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie na svůj náklad. Výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství,
 - h) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - i) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků.
- (2) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - c) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek,
 - d) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - e) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neužívat jednotku k jinému účelu, než k jakému účelu byla kolaudována. Žádná jednotka – byt nesmí být užívána ke komerčním nebo jiným profesionálním účelům, které by byly nezákonné či jinak škodlivé Společenství jako celku či jednotlivým vlastníkům v domě a byly v rozporu s účelem SVJ,
 - f) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkově jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
 - g) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, včas a řádně,
 - h) přispívat na správu domu a pozemku včas a řádně,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání výboru společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 10 kalendářních dnů přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. Vlastník, který nezpřístupní jednotku, plně odpovídá společenství za škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí. Pro elektrická a plynová zařízení v jednotce platí zvláštní předpisy, které musí každý vlastník jednotky

jako člen společenství dodržovat a dbát tedy všech povinností, které tyto předpisy ukládají, jako pravidelná revize vlastních spotřebičů a jejich připojení, funkčnost odsávání při provozu plynových spotřebičů, apod. Nezpřístupní-li vlastník jednotku za účelem provedení revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) a tím tedy zmaří provedení revizní zprávy, je povinen revizní zprávu od certifikované osoby dodat výboru sám, a to na své vlastní náklady ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy mu uplynula povinnost zpřístupnit jednotku za účelem provedení revize,

- j) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě. Vlastník, který nezpřístupní jednotku, plně odpovídá společenství za škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí,
- k) předcházet výskytu hmyzu v jednotce, rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt jakéhokoli hmyzu je vlastník povinen okamžitě oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě, jsou všichni vlastníci jednotek, kterých se případný desinfekční či desinsekční zásah týká, povinni na výzvu výboru umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude – li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé takto dotčené jednotky realizovat, budou náklady na marný zásah přeúčtovány v plné míře vlastníku jednotky, který svou povinnost porušil. Tím nejsou dotčeny případné další škody, které s porušením povinnosti vlastníka mohou vzniknout,
- l) písemně či prostřednictvím elektronické pošty oznamovat výboru jakékoliv podstatné stavební úpravy své jednotky. Bez výslovného souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). Vlastník, který poruší tuto povinnost je povinen nahradit společenství škodu, kterou mu tímto nesplněním povinnosti způsobí,
- m) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Zásah do společných částí, které jsou přístupné pouze z jednotky (vzduchotechnické šachty, stoupačky), eventuálně se nacházejí uvnitř jednotky, provádět jen se souhlasem společenství. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce rekonstrukční práce, které omezí možnost užívání společných prostor, nebo které povedou ke znečištění společných prostor či při nich bude docházet k nadměrnému hluku je povinen o svých záměrech informovat v dostatečném předstihu výbor písemně či prostřednictvím elektronické pošty. V souvislosti s poskytnutím této informace je povinen uvést předpokládaný časový rozsah prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování veškerých povinností vlastníka jednotky týkající se provádění stavebních prací. Uživatelé ostatních jednotek je povinen vlastník provádějící stavební práce informovat na vývěsce přístupné všem vlastníků v přízemí domu o předpokládaném časovém rozsahu stavebních prací. Veškerý materiál je povinen vlastník skladovat výhradně v prostorách bytu, nikoliv ve společných prostorách domu (zejména na chodbách). Množství materiálu, který bude vlastník převážet výtahem, nesmí být nad mez únosnosti výtahu. Stavební suť je povinen vlastník přenášet či zajistit jejich přenášení v pytlích a následně zajistit její odvoz na řízenou skládku (odděleně od domovního odpadu),
- n) dodržet při výměně vchodových dveří do bytových či nebytových jednotek jednotný vzhled všech dveří orientovaných na chodbu a do garáží, dále požadavky na požární odolnost vstupních dveří do bytových či nebytových jednotek,
- o) vyžádat si souhlas SVJ při zásahu do společných rozvodů tepla, vody, kanalizace a elektřiny,
- p) vyžádat si písemný souhlas SVJ při zásahu do společných částí domu, pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů,
- q) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci

- jejich domácnosti, eventuálně nahradit škodu. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích,
- r) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - s) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
 - t) oznámit výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu. Této povinnosti se nemůže nabyvatel zprostit,
 - u) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
 - v) informovat písemně bez zbytečného odkladu výbor o prodeji či pronájmu své jednotky,
 - w) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem, a to zejména v době od 22:00 do 6:00 hodin. Vlastníci jednotek jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobit s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, aj.) a jsou povinni podle okolností tomuto zabránit. Hlučné práce, například vzniklé při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 9. 00 do 19. 00 hodin a v sobotu od 9.00 do 19.00 hodin, přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Vlastníci jednotek a osoby v jednotce bydlící jsou povinni dodržovat klidový režim v neděli, kdy jsou povinni se zdržet jakýchkoli hlučných činností, pakliže výbor na požádání neudělí výjimku,
 - x) v rámci stavebních úprav v jednotkách je vlastník jednotky povinen dbát na čistotu společných prostor domu, prostoru vchodu do domu, apod. V případě znečištění společných částí domu v souvislosti s prováděním stavebních úprav je vlastník jednotky povinen zajistit úklid vlastním nákladem. Pokud by tak neučinil, je povinen uhradit zvýšené náklady, které společenství prokazatelně vynaložilo na úklid společných částí domu v souvislosti s odstraněním znečištění vzniklém v rámci stavebních úprav prováděných vlastníkem jednotky,
 - y) nechovat nebezpečná zvířata v jednotce (jedovatí plazi, pavouci, apod.),
 - z) oznamovat výboru aktuální údaje do seznamu členů (jméno, příjmení, datum narození, počet osob v bytové jednotce, trvalý pobyt, korespondenční adresu – pokud sám v bytě nebydlí či nevyužívá nebytových prostor /bud' jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě/ či jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek, eventuálně zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí, přijímaných oběžníkem a případně i funkční e-mailovou adresu, kontaktní telefon (a průběžně dle potřeby oznamovat jakoukoli změnu ve jménu, příjmení, adrese trvalého pobytu, doručování adrese, e-mailové adrese, kontaktního telefonu),
 - aa) oznamovat výboru aktuální údaje o osobách, kterým vlastník přenechal jednotku do užívání – jméno, příjmení, adresu trvalého pobytu, korespondenční adresu, počet těchto osob v jednotce, email/tel kontakt,
 - bb) oznámit výboru společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt, část bytu, nebo nebytového prostoru (sklep, garáž) k užívání jiné osobě, viz bod aa),
 - cc) oznámit výboru společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit informace dle bodu z) a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky,

- dd) vlastník bytu je povinen opatřit svoji poštovní schránku štítkem se svým jménem a číslem bytu, i když v bytě nebydlí, a dále na tento štítek uvést jména bydlících v pronájmu,
- ee) uhradit jemu udělenou pokutu dle rozhodnutí výboru společenství za každé jeho jednotlivé porušení povinnosti člena společenství (viz čl. XXI, odst. 7 těchto Stanov), vyjma pokuty stanovené níže pod bodem ff) týkající se porušení povinnosti oznámit změnu v počtu osob,
- ff) nesplní-li vlastník bytu jako příjemce služeb povinnost oznámit změnu v počtu osob, je povinen uhradit společenství pokutu až 50 Kč za každý započatý den prodlení, pokud výbor nerozhodne jinak.
- (3) Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.
- (4) Ve výstražce podle odstavce 3 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.
- (5) S podáním návrhu podle odstavce 3 musí vyslovit souhlas vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce 3.
- (6) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách, případně domovním řádu, pokud jej shromáždění schválí.
- (7) Společenství má právo po vlastníku jednotky požadovat, aby v domácnosti člena žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- (8) Informačními zdroji se rozumí místa nebo způsoby zveřejňování informací pro členy SVJ a pro uživatele bytů. Informačními zdroji SVJ jsou: nástěnky a schránky v každém vchodě, webové stránky SVJ www.kytlicka.eu a dopisy adresované členům SVJ poštou či emailem vybor@kytlicka.eu a krk@kytlicka.eu.

Čl. XIV.

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství oznámit výboru společenství nejpozději do 30 dnů ode dne zániku a změny vlastnictví.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu

domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVI.

Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- (2) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
- (3) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- (4) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

Čl. XVII,

Pravidla pro užívání společných částí

-a-

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A NEBYTOVÝCH PROSTOR

- a) společné části domů se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků,
- b) na chodbách, schodištích, garážových stáních nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány jakékoliv předměty, které neslouží k provozu společných částí domu, např. odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, botníky, koberce apod., kromě míst k tomu určených. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na výše uvedených místech, bude majitel po upozornění povinen odstranit je do 24 hodin. Po uplynutí této

lhůty budou tyto předměty odstraněny na jeho náklady. Pokud majitel nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků,

- c) obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady nebo si dohodnout jeho likvidaci včetně finanční úhrady se správcem objektu,
- d) z oken, balkonů, teras, lodžii nesmějí být vyklepávány mopy a koberce, vyhazovány předměty a nedopalky apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí, stavební činnosti na chodbách nebo v jiných společných prostorech domu,
- e) na balkonech, terasách, lodžiích, je nutné zajistit všechny předměty (tj. květináče...) proti pádu. Na venkovních parapetech je zakázáno cokoli umístit či ponechávat (květináče, tašky s jídlem...),
- f) škoda na společném majetku, způsobená nedbalostí vlastníka bytu, nájemníka, podnájemníka a osoby s nimi společně bydlící, jejich hostů nebo způsobená jejich zvířaty, bude naúčtována vlastníkově bytu a to i tehdy, jestliže k ní došlo v době jeho nepřítomnosti. Úhradou škody se rozumí uvedení do původního stavu nebo finanční úhrada poukázaná na účet SVJ,
- g) při stěhování nábytku, jízdnic kol či jiných předmětů je třeba dbát na to, aby nedošlo k poškození společných částí domu, zejména výtahu a omítek,
- h) běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje smluvní firma. Při mimořádných situacích, kdy uživatel bytu či nebytových prostor znečistí společné prostory (při malování, stěhování, vytékajícím olejem z dopravního prostředku apod. je povinen neprodleně po ukončení prací, ukončení jízdy apod. odstranit způsobené znečištění. Majitel je po upozornění povinen odstranit tyto věci do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou společné prostory uvedeny do původního stavu na jeho náklady. Pokud majitel nebude zjištěn, bude tento náklad nákladem všech vlastníků,
- i) dále jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné ve větším množství než je obvyklé a nebylo v jejich blízkosti užíváno otevřeného ohně,
- j) společné prostory a nebytové prostory nesmí být používány k čištění, umývání dopravních prostředků tj. automobilů, skútrů, motorek, kol apod.,
- k) je zakázáno narušovat plášť domu nebo povrch střechy a umístit na ně jakékoliv předměty,
- l) ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

-b-

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

- a) vlastníci, nájemníci a podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu,
- b) na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu. Vlastník je povinen zabezpečit své jednotky tak, aby nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, případně zdrojem zápachu, náказы a ohně. Pokud majitel nebude zjištěn, bude náprava provedena na náklady všech vlastníků jednotek. V případě zjištění původce obecného znečištění, je původce povinen umožnit přístup do jednotky likvidátorům havárie pověřeného SVJ a náklady za nápravu budou nákladem vlastníka jednotky,
- c) obyvatelé jsou povinni vyhazovat odpadky do popelnic. V případě přeplněné popelnice je povinen, v zájmu udržení pořádku kolem domu, využít popelnici méně zaplněnou u jiného vchodu,
- d) na parkovacích stáních je zakázáno skladování či ponechávání věcí (nábytku, koberců, apod.) k tomu nepříslušejících,
- e) uživatel každého garážového stání je povinen zabránit úniku pohonných hmot a olejů z dopravního prostředku, který zde zaparkuje. V případě, že k úniku dojde, je povinen následky okamžitě odstranit na své náklady. Pokud tak neučiní, bude úklid zajištěn úklidovou firmou a náklady poté budou přefakturovány k proplacení majiteli garážového stání.

-c-

DOMÁCÍ ZVÍŘATA

- a) vlastník nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v jednotce držena (psi, kočky, morčata apod.) a je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu, jejich ohrožení na zdraví nebo životě, a aby byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Výkaly venčených zvířat je povinen sebrat a uložit do kontejnerů k tomu určených,
- b) vlastník nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. Více zvířat a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas výboru SVJ,
- c) je přísný zákaz venčení domácích zvířat v okrasné zeleni kolem domu. Zvířecími výkaly dochází ke zničení rostlin a stromů, které jsou udržovány za společné peníze vlastníků domu.

-d-

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU, BEZPEČNOST V DOMĚ

- a) vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni při každém průchodu domovními dveřmi a dveřmi mezi schodišti a garáží za sebou kontrolovat a případně zajistit správné dovření těchto dveří včetně zaklapnutí samo zamykacího zámku,
- b) dále jsou povinni při každém průjezdu garážovými vraty zastavit vozidlo těsně za vraty a počkat do doby úplného zavření vrat nebo do doby, než budou vrata otevřena jiným uživatelem, který čeká na průjezd ve stejnou chvíli,
- c) požaduje se velmi důrazně, aby vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící neotvírali domovní dveře osobám, které neznají. Zároveň je třeba zamezit vstup neznámým osobám do domu současně při vlastním vstupu či odchodu.

-e-

KLID V DOMĚ

- a) vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící včetně jejich návštěv jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní hlukem apod. V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou povinni dodržovat noční klid,
- b) pokud výbor SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se stavební práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky, vykonávat pouze v době od pondělí do pátku od 9.00 hod. do 19.00 hod. a v sobotu od 9.00 hod. do 19.00 hod. Jakékoliv stavební práce jsou v neděli zakázány.

-f-

PREVENCE POŽÁRU

- a) každý obyvatel domu je povinen zabránit vzniku požáru kdekoli v domě. Do objektu nesmějí být vnášeny a skladovány tuhé, kapalné ani plynné látky, které by mohly samy způsobit požár nebo by riziko požáru neúměrně zvyšovaly,
- b) žádné věci, zvláště hořící předměty jako cigarety, jejich nedopalky, zápalky a předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor. Zvláště je zakázáno odhazovat uvedené věci do výtahových šachet,
- c) chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být trvale volně průchodné,
- d) dveře od bytových jednotek do schodišťových hal jsou protipožární a musí zůstat vždy zavřené,
- e) v případě výměny vstupních dveří do bytových či nebytových jednotek je vlastník povinen dodržet požární odolnost dveří předepsanou původními dveřmi od zhotovitele a dále je vlastník povinen tuto výměnu dokladovat z hlediska požární odolnosti domu a jeho společných prostor u SVJ,
- f) v souladu s požárními směrnicemi nesmějí vozidla parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací, a to ani na cestě (silnici), kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovky dle příslušného zákona,

g) ve společných částech domu a nebytových prostorech je přísný ZÁKAZ KOUŘENÍ.

-g-

- a) pravidla pro užívání společných částí se vztahují stejně na vlastníky a nájemce jednotek v domě a jejich návštěvy. Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby společně bydlící jsou povinni se s těmito pravidly seznámit a dodržovat je,
- b) obecně platí, že v případě porušení či opakovaném porušování těchto pravidel budou vždy vzniklé vícenásledky SVJ na odstranění vyplývajícího důsledku nákladem vlastníka jednotky a v případě nezjištění viníka nákladem všech vlastníků jednotek,
- c) stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJÍ VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY

Článek XVIII.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na správu domu a pozemku, plánovanou v letech budoucích.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období, jakož i potřeba oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- (5) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 sestavuje statutární orgán na roční období.
- (6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- (7) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, 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,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- (8) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (9) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (10) Společenství sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů krytí. Nejméně jednou ročně, a to vždy do konce čtvrtého kalendářního měsíce běžného roku je povinnosti výboru předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí Budovy, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají Budovy nebo činnosti správce. Pro případ ukončení činnosti správce, je výbor povinen předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti a předat jim písemné materiály, které souvisejí s provozem Budovy, a to do 90 dnů ode dne ukončení činnosti.
- (11) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Článek XIX.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků a změně v prohlášení vlastníků jednotek.
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek – členové společenství formou záloh na účet společenství nejpozději do 20. dne příslušného měsíce. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- (3) Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- (6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 5, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána

Článek XX.

Rozúčtování nákladů na služby

- (1) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu nejpozději do 20. dne příslušného měsíce spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši záloh, jejich četnost a splatnost stanoví statutární orgán společenství a schválí shromáždění. Neurčí-li shromáždění jinak, je vlastník jednotky povinen platit měsíční zálohy, které jsou stanoveny ve výši odpovídající měsíčnímu podílu na předpokládaných ročních nákladech na správu, činnost společenství a na služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotek – s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor společenství má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce

následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování obdrží každý člen společenství nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky.
- (4) Nedojde-li k jinému rozhodnutí, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
náklady na vedení účetnictví; náklady na vlastní správní činnost; náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků; náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo; náklady na odměňování členů výboru; náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy; náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena; náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod dle naměřených hodnot na podružných vodoměrech; ve všech bytech a nebytových prostorech v domě,
 - c) náklady na dodávku tepla a teplé vody podle platného právního předpisu,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor, čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, pojistné, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb podle podílu na společných částech domu.

Článek XXI.

Majetek a hospodaření společenství; prodlení vlastníka s plněním plateb

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákona o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- (3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
- (4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb za služby spojené s bydlením, které je po splatnosti, jakož i s prodlením s plněním příspěvku na správu domu a pozemku, která je po splatnosti, je společenství vlastníků oprávněno po vlastníkovvi žádat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
- (5) Veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením či s příspěvku na správu domu a pozemku nese vlastník jednotky. V případě prodlení vlastníka s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesáhne 90 dní, bude vlastník obeslán písemnou před žalobní upomínkou. Náklady na její sepsání a poštovné nese vlastník ze svého. Pokud neuhradí dlužné plnění ani v termínu stanoveném písemnou předžalobní upomínkou, je výbor oprávněn rozhodnout o vymáhání dlužné částky prostřednictvím soudního řízení, přičemž náklady na soudní vymáhání pohledávky nese vlastník ze svého.
- (6) V případě, že by prodlením vlastníka s platbami na správu domu a pozemku, jakož i s platbami služeb došlo ke škodě na úkor Společenství vlastníků a/nebo členů Společenství (ztráta úroků, potřeba úvěru ke krytí částky v prodlení, sankce od jiných subjektů za neuhrazení plateb SVJ v stanoveném termínu/lhůtě apod.), je vlastník, který takto stanovenou škodu způsobil, povinen uhradit veškeré škody, které tímto svým jednáním způsobil.

- (7) Jestliže člen společenství nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vlastníků – společenství může uložit pokutu ve výši až 1.000,- Kč za každé jednotlivé „závažné/opakované“ porušení povinnosti člena společenství. A ten je povinen tuto pokutu Společenství uhradit. To neplatí pro případ peněžitého plnění.
- (8) Výbor může vhodným způsobem informovat společenství o členech, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a rozhodnutím orgánu společenství.
- (9) Shromáždění vlastníků rovněž tak může schvalovat závazné Zásady stanovení cen služeb ve Společenství, které po jejich schválení budou rovněž tak závazná všem členům Společenství.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek XXII.

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí je do katastru nemovitostí.
- (2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210–302).
- (3) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- (4) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. a dalších novelizací např. zákonem č. 163/2020 Sb.
- (5) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- (6) Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým shromážděním dne 23. 09. 2020 a nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním vlastníků jednotek.