

STANOVY
Společenství vlastníků jednotek domu Štouračova 1,3,5

Část I
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

čl. 1

Název a sídlo společenství

1. *Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek domu Štouračova 1,3,5.*
2. *Sídlo společenství: Štouračova 904/3, Bystrc, 635 00 Brno.*

čl. 2

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále také „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku.
- 2) Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 3) Společenství nesmí podnikat ani se přímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) Společenství nesmí zajišťovat dluh jiné osoby.
- 7) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 8) Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 9) Při hlasování o záležitostech společenství je rozhodující velikost spoluvlastnického podílu člena společenství na společných částech domu.

Část II

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

čl. 3

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
 - 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.

čl. 4

Seznam členů společenství

- 1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek v domě – členů/společných členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění, má-li být společenstvím vlastníků doručované členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Důležitý je telefonický kontakt na vlastníka. V seznamu členů může být jako volitelný údaj uvedena také e-mailová adresa.
- 2) Přenechal-li vlastník jednotky v domě tuto jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, telefonní číslo a adresa této osoby.
- 3) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky v domě – členem společenství.
- 4) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném vlastnictví. Zmocnění vyžaduje písemnou formu.

čl. 5

Zánik členství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - smrtí člena společenství (u fyzické osoby),
 - zánikem člena společenství bez právního nástupnictví (u právnické osoby),
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 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 veřejného seznamu.

čl. 6

Oznamovací povinnost členů

- 1) Každý, kdo nabyt jednotku v domě do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky v domě do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce v domě (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v jednotce domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky v domě.
- 2) Vlastník jednotky v domě je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v domě v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v jednotce 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 jednotku nebo část jednotky k užívání jiné osobě, v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

čl. 7

Právo na informace členů společenství

- 1) Požádá-li o to vlastník jednotky v domě, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky v domě nebo kteréhokoli nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky v domě nebo nájemce. Vlastník jednotky v domě, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím vlastníků poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek v domě nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky v domě na ochranu osobních údajů.

čl. 8

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky v domě a způsob jejich uplatňování

- 1) K právům patří zejména:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, pokud splňuje podmínky stanovené platnými právními předpisy a stanovami společenství,
 - c) předkládat podněty příslušným orgánům společenství a být o jejich vyřízení informován,
 - d) být informován o činnosti společenství,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a užívat společné části domu, nesmí však ztížit vlastníku jiné jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) obdržet v zákonné lhůtě vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním jednotky,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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,

- h) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- i) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

2) K povinnostem patří zejména:

- a) dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů společenství,
- b) sledovat informační desku společenství (nástěnku) nebo tytéž informace poskytnuté elektronicky,
- c) oznámit a doložit společenství každou změnu údajů (zejména změny, které jsou podstatné pro vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním jednotky) bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala,
- d) platit provozní náklady, zálohy za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, poplatek za správu a příspěvek do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice ve výši a lhůtě stanovené rozpisem úhrad,
- e) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- f) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu,
- g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství vlastníků nebo správcem přístup do jednotky k provedení opravy, údržby, výměny nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu, instalace RTN, vodoměrů) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání 14 dní předem, a to i elektronicky.
- h) po předchozím upozornění společenstvím umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot a přístup k technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky,
- i) uhradit náklady na opravy a údržbu v jednotce, nejsou-li hrazeny z dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice domu,
- j) oznámit předsedovi společenství a správci nejpozději do 1 měsíce nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy, telefonu a počtu osob v bytě (jednotce),
- k) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, jimž umožnil přístup do domu,
- l) přispívat na úhradu dluhu společenství, jehož je členem,
- m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do jednotky,
- n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravám, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- o) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek v domě nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím.
Kde to stanoví zákon, provádět stavební zásahy jen se souhlasem všech vlastníků.
- p) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách v domě nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci a také ti, kterým umožnil přístup do prostor domu,
- q) 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 předcházet škodám,

- r) uzavře-li domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu (i ke stoupačkovým uzávěrům umístěným např. ve sklepních kójičkách), kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí člen společenství učinit taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti,
- s) při užívání jednotky si počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství, při provádění stavebních prací ve své jednotce je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství např. oznámením na domovní nástěnce a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovní dny a v sobotu v době od 8.00 hod. do 19.00 hod., a také musí zajistit úklid nepořádku vzniklého stavebními pracemi,
- t) v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. je povinen se zdržet hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace,
- u) v případě chovu domácích zvířat je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména hlukem (zvláště hlasitý štěkot), pachem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit,
- v) je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně chovu nebezpečných druhů.

3) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. 8 odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

Část III

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

čl. 9

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - shromáždění,
 - statutární orgán, kterým je předseda společenství (dále jen „předseda“)
 - (- další orgány, pokud se pro ně společenství rozhodne)
- 2) Shromáždění je nejvyšší orgán společenství, tvoří jej všichni vlastníci jednotek v domě.
- 3) Statutární orgán společenství (případně další orgány) je volen shromážděním.
- 4) Funkční období člena voleného orgánu činí 5 let. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.

- 5) Členové volených orgánů společenství mohou být do funkcí voleni opětovně.
- 6) Členství ve volených orgánech společenství zaniká:
- uplynutím funkčního období,
 - odvoláním z funkce orgánem, který jej zvolil, neplní-li řádně svoji funkci, jeho funkce končí dnem odvolání,
 - odstoupením, které je předseda povinen písemně oznámit shromáždění, jeho funkce končí projednáním na shromáždění, nejpozději však 30 dnů od doručení oznámení,
 - zánikem členství.
- 7) Člen voleného orgánu, jehož funkce zanikla uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením nebo zánikem členství ve společenství, je odpovědný za řádné předávání funkce, zejména je povinen odevzdat společenství jemu svěřené písemnosti a majetek společenství.
- 8) Členům volených orgánů společenství může být za výkon funkce přiznána odměna, pokud ji schválí shromáždění.

čl.10 **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě, jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky v domě nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem (nevylučuje se účast spoluvlastníků, byť se musí rozhodnout jednotně).
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolání členů volených orgánů,
 - d) rozhodování o výši odměn volených orgánů,
 - e) schválení účetní závěrky,
 - f) vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu,
 - g) schválení druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování na jednotky,
 - h) určení správce domu,
 - i) schválení smlouvy o správě a jejich změn v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech, stanovených zákonem,
 - k) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšující-li náklady v jednotlivých případech částku **1 000 Kč** v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - l) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v **kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč**, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 100 000 Kč.
- 3) Shromáždění si může vyhradit k rozhodování i další věci, týkající se činnosti společenství, mimo záležitosti svěřené voleným orgánům společenství.

- 4) Shromáždění svolává statutární orgán společnosti tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Pozvánka se vyvěsí na viditelném místě v domě, nebo na vývěsce (nástěnce), nejméně 15 dnů před termínem konání a současně se zašle všem členům společnosti. Zaslání pozvánky může být provedeno vhozením do schránky, dopisem, osobním předáním nebo elektronicky tak, aby byly pozvánky doručeny všem.
- 5) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 6) Statutární orgán společnosti je povinen svolat shromáždění do 30 dnů od doručení žádosti, požádají-li o to vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklady společnosti vlastníků sami.
- 7) Vlastník se může nechat zastoupit na shromáždění na základě písemné plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
- 8) Shromáždění řídí osoba pověřená předsedou společnosti. V případě svolání shromáždění svolavatel podle odst. 6 tohoto článku, řídí zasedání shromáždění vlastník jednotky zmocněný svolavatel.
- 9) Po prohlášení o způsobilosti se usnášet a případných dalších informacích jmenuje předsedající zapisovatele a přistoupí k volbě ověřovatele zápisu.
- 10) Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech domu, spoluvlastníci jednotky mají právo hlasovat jako jeden vlastník – člen společnosti, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 11) Shromáždění je schopno se usnášet, jsou-li přítomní vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.
- 12) **Shromáždění se usnáší většinou hlasů vlastníků přítomných na shromáždění vlastníků**, pokud dále není uvedeno jinak nebo zákon neurčuje jinak.
- 13) Na shromáždění se hlasuje veřejně, ledaže se shromáždění většinou hlasů přítomných vlastníků usnese, že bude o určité věci hlasovat tajně.
- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 15) 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.

Čl. 11

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 16) Není-li shromáždění schopno se usnášet, může ten, kdo je oprávněn shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a lhůtu 15 dnů, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- 17) 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.
- 18) Výsledek hlasování oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě statutární orgán společenství. Pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může v případě svolání shromáždění svolavatelé podle odst. 6 tohoto článku oznámení učinit vlastník zmocněný svolavatelé.
- 19) Rozhodnutí se přijímá **většinou hlasů všech vlastníků** jednotek, pokud zákon neurčuje jinak (např. v případě, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, zde se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek).

Čl. 12

Statutární orgán společenství

- 1) Statutární orgán společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech s výjimkou těch, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Statutární orgán společenství za svou činnost odpovídá společenství.
- 3) Statutárním orgánem je předseda společenství, který činí právní úkony a podepisuje jménem společenství.
- 4) Prvním statutárním orgánem společenství je:
Průkopník, stavební bytové družstvo, družstvo – dle § 9, odst. 10, zákona č. 72/1994 Sb.
- 5) Předseda společenství plní funkci výkonného a statutárního orgánu 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 právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 6) Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníkům shromáždění. Rozhoduje (usnází se) samostatně podle svého nejlepšího přesvědčení, s péčí řádného hospodáře a potřebnou

loajalitou ke společenství. Předseda společenství vlastníků jedná za společenství samostatně.

- 7) Do působnosti předsedy společenství vlastníků náleží zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) uzavírá smlouvy pro účely správy domu a pozemku,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, zajišťuje předložení vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i předložení zprávy o celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období a předložení návrhu rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných prostředků, předložení zprávy o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahuje zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) zajistí předložení, či předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství (evidence členů, členské spisy, zápisy ze shromáždění, usnesení apod.),
 - h) zajistí sdělení, nebo sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména uzavírá smlouvy,
 - l) zajišťuje kvalitu dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě škody,
 - m) vymáhá jménem společenství plnění povinností uložených členům společenství,
 - n) plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Část IV

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A SPRÁVA DOMU A POZEMKU

čl. 13

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání (to, co vyžaduje změnu prohlášení vlastníka a změnu spoluvlastnických podílů vyžaduje 100 % souhlas vlastníků), jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům domu.

2. Společenství zajišťuje provozní, správní, ekonomické, technické a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a dalšími činnostmi na základě smlouvy se správcem.

3. Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:

- předmět smlouvy,
- rozsah a obsah pověření správce
- oprávnění a povinnosti správce,
- součinnost společenství,
- zajištění oprav a údržby,
- způsob úhrady provozních nákladů, záloh na služby, poplatku na správu a tvorby dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice,
- další, pro společenství důležité informace.

4. Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku,
- b) řádná a včasná údržba, opravy a s nimi související stavební úpravy a jiné změny společných částí domu jako například rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- c) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů ve společných částech domu, plynu, společných telekomunikačních zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- d) pojištění domu,
- e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek v domě na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- h) možnost zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- i) vedení seznamu členů společenství,
- j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366 /2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

5) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek v domě a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména zákonem a těmito stanovami.

6) Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek v domě umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezila vlastníka jednotky v domě při užívání jednotky, a vlastník jednotky v domě postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.

7) 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. 14

Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád

Základní pojmy:

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.

Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určeny k tomu, aby byly s bytem používány (sklepní kóje apod.).

Nebytové prostory jsou místnosti, nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (podnikatelská činnost, společenská činnost, zájmová činnost, garáže a ateliery v bytových domech). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, lodžie, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla, teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům, příslušenství domu (např. oplocení a stavby vedlejší, včetně jejich příslušenství).

Uživatel bytu (nebytového prostoru) se rozumí osoba, mající právní vztah k bytu (nebytovému prostoru).

- 1) V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat a způsobovat větší hluk pračky, myčky, vířivky apod.). Vlastníci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a návštěvy.
- 2) Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny a v sobotu od 8.00 do 19.00 hod. Vlastník, pro nějž se práce provádí, je povinen zajistit následný úklid společných prostor na svoje náklady, pokud dojde k jejich znečištění. O provádění hlučných, potencionálně znečišťujících či jinak obtěžujících prací je vlastník jednotky povinen dopředu informovat správce a dále ostatní vlastníky vyvěšením sdělení na domovní vývěsce (ve sdělení uvede předpokládanou dobu trvání a kontakt na odpovědnou osobu za provádění prací).
- 3) Ve společných prostorách není povoleno skladování předmětů, o případné výjimce rozhoduje shromáždění. V žádném případě nelze umisťovat ve společných prostorách motorky, nebezpečné chemikálie, látky snadno vznětlivé (benzín apod.).
- 4) Dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu.
- 5) Větrat okna do společných prostor pouze v případě příznivých klimatických podmínek a po vyvětrání okno uzavřít.
- 6) Nepouštět do domu osobu, která není vlastníkem jednotky v domě, ani k žádnému z vlastníků v domě prokazatelně nepatří kromě ohlášených návštěv a osob oprávněných provádět odečty, měření, kontroly, revize apod.
- 7) Uživatel nesmí ve sklepech volně ukládat věci, které mohou být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců ani potraviny či látky vyžadující chlad a tedy permanentní větrání i v zimním období.

- 8) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě.
- 9) Užívání prádelny, sušáren a dalších společných místností v domě stanoví společenství vlastníků jednotek.
- 10) Uživatel bytu nebo nebytového prostoru nesmí bez souhlasu společenství vlastníků umísťovat na vnější konstrukce např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár jakákoliv zařízení, reklamy a předměty.
- 11) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi ani nešpinila fasádu domu.
- 12) Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů a dalších zařízení je třeba souhlasu společenství vlastníků.

čl. 15

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet (hospodářský plán).
- 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.
- 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.
- 4) Stanoví se předpokládaná spotřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných 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.
- 5) Rozpočet nákladů pod odstavcem (3) a (4) tohoto článku se stanoví na roční období.
- 6) Společenství může na krytí potřeb oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

čl. 16

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jednotek v domě – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

- 2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek v domě – členové společenství formou záloh na účet společenství do 20. (slovy: dvacátého) dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- 4) Slouží-li některá ze společných částí domu jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky v domě spravovat tuto část na svůj náklad.
- 5) Nevycerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- 6) Podle zásad uvedených v odstavci (1) až (3) tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců čl. 16. stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky v domě – člena společenství.
- 7) Při převodu vlastnického práva k jednotce v domě, nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

čl. 17

Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod
 - b) dodávka tepla a teplé vody
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu
 - d) osvětlení společných prostor v domě
 - e) úklid společných prostor v domě
 - f) odvod odpadních vod a čištění jímek
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím vlastníků a vlastníky jednotek v domě
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek v domě platí měsíční zálohy na jednotlivé služby do 20. (slovy: dvacátého) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména

v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro zúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

- 4) Vlastník jednotky v domě (společný zástupce v případě jednotky v domě ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro zúčtování, viz. čl. 6.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 6) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky v domě.
- 7) Vlastník jednotky v domě může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 8) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění, nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle platných právních předpisů.

čl. 18

Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek v domě na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek v domě 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 zákona a těchto stanov.
- 3) Vlastníci jednotek v domě v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

čl. 19

- 1) Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi vlastníky a společenstvím příslušnými ustanoveními platných právních předpisů.

čl. 20

Zápis z jednání kolektivních orgánů společenství

- 1) O průběhu jednání orgánu (kolektivních orgánů) společenství se ve lhůtě do 30 dnů od jeho konání pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - název orgánu
 - místo a datum konání jednání
 - program jednání

- údaj o počtu přítomných vlastníků a hlasů na shromáždění
 - konstatování, zda jednání bylo usnášeníschopné
 - výsledek hlasování
 - plné znění přijatých usnesení (možno s uvedením počtu souhlasných hlasů)
 - námitky.
 - datum vyhotovení zápisu.
- 2) Přílohou zápisu z jednání orgánu (kolektivních orgánů) společenství je pozvánka, prezenční listina a písemné podklady pro jednání.
 - 3) Zápis vyhotovuje zapisovatel jmenovaný předsedajícím schůze. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, zápisy ze shromáždění dále podepisují zvolení ověřovatelé zápisu. Podpisem zápisu odpovídají za pravost, správnost a úplnost zápisu.
 - 4) Zápisy z jednání orgánu (kolektivního orgánu) společenství jsou uloženy v agendě statutárního orgánu společenství, zápisy ze shromáždění se zakládají i u správce domu.
 - 5) Každý člen kolektivního orgánu má právo vyžádat si k nahlédnutí zápis (včetně příloh) z jednání orgánu, kterého je členem.
 - 6) Každý vlastník má právo vyžádat si k nahlédnutí zápis (včetně příloh) z jednání shromáždění za podmínek určených v článku 8 odst. 3 stanov.
 - 7) Se schválenými usneseními shromáždění seznámí předsedající vlastníky do 15-ti dnů ode dne jejich přijetí.

čl. 21

Rozhodnutí orgánů společenství

- 1) Rozhodnutí orgánů společenství, které se dotýkají vlastníků, se oznamují těmto vlastníkům např. prostřednictvím informační desky (nástěnky), vlastníkům, kteří v domě nebydlí, se sdělují poštou nebo elektronicky.

čl. 22

Informační deska společenství

- 1) Informační deska společenství (nástěnka) je umístěna v sídle společenství. Vlastníkům může být zpřístupněna i prostřednictvím webových stránek společenství. Důležitá sdělení a pozvánky pošle statutární orgán nebo správce také e-mailem těm vlastníkům, kteří uvedou své e-mailové adresy.

čl. 23

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy společenství byly schváleny shromážděním dne **10.10.2016** a nabývají účinnosti dnem jejich schválení.
- 2) Původní stanovy společenství se v plném rozsahu ruší.

Podpis statutárního orgánu:

