

Stanovy společenství vlastníků Fingerova 2178-2185

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále také „společenství“) je právnickou osobou vzniklou za účelem zajišťování správy domu a pozemku s tím, že vnitřní práva a povinnosti společenství vlastníků a jeho členů se řídí zejména těmito stanovami a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku (dále také „ObčZ“). Při naplňování shora uvedeného účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- (2) Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 2178 až 2185 a pozemků č. parc. 2956 až 2963, vše v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, městská část Praha 5, ulice Fingerova (dále jen „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto domu a pozemku.
- (3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále také „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále také „člen společenství“).
- (4) Vlastnictví k jednotkám ve výše uvedeném domě nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
- (5) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Pokud vzniknou vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- (6) Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (7) Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název: Společenství vlastníků Fingerova 2178–2185
- (2) Sídlo: Fingerova 2182, Praha 5-Stodůlky, PSČ 15800
- (3) IČO: 24812897
- (4) Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12457

Čl. III

Členství ve společenství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce patřící do společenství. Členství ve společenství je tak neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Tito spoluvlastníci jednotky nebo manželé mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech.
- (3) Členství ve společenství zaniká úmrtím člena fyzické osoby, zánikem člena právnické osoby bez právního nástupnictví, převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, zánikem jednotky, případně dalšími způsoby podle zákona.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že žádné takové dluhy nejsou. **Potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu** Za dluhy, které přešly na nabyvatele, ručí osobě odpovědné za správu domu převodce.
- (5) Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, těchto stanov a rozhodnutí orgánů společenství, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem, stanovami a rozhodnutím orgánů společenství vyžadované informace.
- (6) **Evidence členů společenství** nezbytná pro správu domu se ke dni schválení těchto stanov řídí i zákonem o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, dalšími právními předpisy a těmito stanovami. V evidenci musí být u každého člena společenství uvedeno:
- jméno a příjmení vlastníka či vlastníků jednotky,
 - číselné označení jednotky a její podíl na společných částech; velikost podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
 - adresa místa trvalého pobytu, doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, e-mailová adresa a telefonické spojení (dále také „kontaktní údaje“),
 - dokument dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě **na dobu nikoli přechodnou**, uvede se v poznámce také jméno či jména a kontaktní údaje těchto osob.
- (7) Vlastník jednotky, který nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen o tom písemně nebo certifikovaným e-mailem (podepsaným digitálním podpisem) informovat bez zbytečného odkladu statutární orgán společenství vlastníků a doložit příslušným dokladem, že se stal vlastníkem jednotky. Spolu s tímto oznámením je vlastník jednotky povinen sdělit svou adresu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, to vše nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. Vlastník učiní taková opatření, aby s ním mohlo být společenství v kontaktu, zejména sdělí e-mailovou adresu, telefonické spojení vlastní nebo svého zástupce či identifikaci datové schránky. Obdobná povinnost platí i v případě změny údajů uvedených v jeho oznámení.
- (8) Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu společenství vlastníků jména a kontaktní údaje všech osob, kterým přenechal byt k užívání a které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu **nikoli přechodnou, která podle těchto stanov činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, a změny těchto údajů.**
- (9) Statutární orgán společenství je pak povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v evidenci členů společenství na základě údajů poskytnutých vlastníky podle odst. 7 a 8 tohoto článku stanov.

Okomentoval(a): [B1]: Sladila jsem s ustanovením § 1186 OZ

Okomentoval(a): [B2]: Sladila jsem s novelizovaným zněním OZ ohledně bytového spoluvlastnictví

Okomentoval(a): [B3]: OZ hovoří, jak je uvedeno výše o době nikoli přechodné, když však neupřesňuje, co se touto dobou myslí. Pokud tedy Vaše stanov by určovaly dobu, takto (což jsem ponechala), není to nic v rozporu dle mého a je to upřesněním doby nikoli přechodné dle vaší interní úpravy

- (10) Písemnosti jsou členům společenství předávány, pokud zákon nestanoví jinak, osobně oproti podpisu nebo vřazovány do jeho poštovní schránky v domě nebo jsou doručeny do jeho datové schránky, zaslány e-mailem nebo certifikovaným e-mailem podle údajů, které společenství člen dříve sdělil, či jsou zaslány poštou na adresu, kterou člen společenství sdělil. Zvolená forma předání písemností je závislá na důležitosti jednotlivých dokumentů. Pokud člen žádnou adresu společenství nesdělil, zasílá mu společenství zásilky na adresu, kterou má uvedenou v katastru nemovitostí. Pokud by mělo být doručováno poštou do zahraničí, mohou být náklady poštovního členům individuálně účtovány. O formě doručování zásilky rozhoduje statutární orgán společenství.

Čl. IV

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako **člen společenství má právo** zejména:
- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, i užívat společné části, a to takovým způsobem, aby tím jinému vlastníku jednotky neztížil výkon stejných práv a aby neohrozil, nezměnil nebo nepoškodil společné části,
 - účastnit se zasedání shromáždění vlastníků a svým hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - být seznámen se zápisem ze shromáždění, který bude zveřejněn na vývěskách umístěných v prostorách domu za vstupními dveřmi či na internetových stránkách společenství, a to nejpozději do 30 dnů od data konání shromáždění,
 - volit a být volen do volených orgánů společenství vlastníků,
 - předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - obdržet vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (dále také „služby“) a na vrácení případných přeplatků v termínech stanovených v Čl. XII, odst. 8 těchto stanov,
 - seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; v prostorách určených společenstvím může vlastník nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu z jednání shromáždění, do smluv uzavřených společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů, a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky; náklady na případné kopie dokumentů hradí vlastník z vlastních prostředků; o konkrétní výši náhrady těchto nákladů společenství rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak; podrobnosti o pravidlech nahlížení a kopírování dokladů stanoví statutární orgán, pokud o nich nerozhodne shromáždění;
 - žádat příslušný orgán společenství o náhradu škody způsobené společenstvím vlastníků při provádění údržby, opravách, úpravách, přestavbě či jiné změně, o nichž bylo řádně rozhodnuto, uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka

bytu; to však nemusí platit v případě, kdy vlastník při rekonstrukci bytu narušil původní parametry bytu (např. došlo ke zmenšení přístupu k rozvodům energií a médií),

- j. navrhnout příslušnému soudu, byl-li vlastník přehlasován při schvalování **rozhodnutí** shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o **záležitosti týkající se správy domu a pozemku** 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,
- k. žádat statutární orgán společenství vlastníků o sdělení jména a kontaktních údajů kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, a to v písemné formě. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a kterému byly společenstvím poskytnuty, je oprávněn je použít pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoliv nakládat ve vztahu ke třetím osobám; požadovanou informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi rovněž písemně,

(3) Vlastník jednotky jako **člen společenství má povinnost** zejména:

- a. dodržovat příslušné předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, řídit se výzvami, pokyny a informacemi statutárního orgánu umístěnými na vývěskách umístěných v prostorách domu za vstupními dveřmi a na internetových stránkách společenství; z tohoto důvodu je povinen seznámit se s těmito stanovami včetně domovního řádu,
- b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo měl možnost se seznámit (včetně Sbírek listin příslušného rejstříku), a zajistit jejich dodržování osobami, kterým umožnil přístup do domu nebo bytu; podrobněji upravuje užívání jednotek a společných prostor **domovní řád**, schválený shromážděním, který je součástí těchto stanov, a který je zveřejněn na vývěskách společenství v prostorách domu za vstupními dveřmi a je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu a užívající dům,
- c. platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a dále příspěvky určené na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je vlastník povinen také uhradit úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků,
- d. hradit náklady vzniklé na základě jeho požadavku či z jiných důvodů (např. zhotovení náhrady ztracených klíčů, čipů, zhotovení kopií listin, poštovné vzniklé z důvodů na straně vlastníka, nezpřístupnění bytu),
- e. udržovat na svůj náklad svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- f. udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi 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,
- g. předložit na vyžádání statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou či jinou dokumentaci (např. statický posudek) před zahájením stavebních prací v případě, že provádí změnu stavby (zejména změnu dispozice bytu, zasklení lodžii) a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, pokud bylo vydáno,

odstranit: <#>předložit návrh soudu (totéž může učinit společenství vlastníků), aby nařídil prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek

odstranit: <#>.¶

- h. umožnit přístup do bytu upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt (pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem) pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části a neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Bez výslovného souhlasu shromáždění 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 (plyn, 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,
- i. 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 statutární orgán 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 vlastníkům v přízemí domu o předpokládaném časovém rozsahu stavebních prací,
- j. umožnit po předchozím vyzvání statutárnímu orgánu společenství přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 7 dnů předem, 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 statutárnímu orgánu sám, a to na své vlastní náklady ve lhůtě 20 dnů ode dne, kdy mu uplynula povinnost zpřístupnit jednotku za účelem provedení revize,
- k. předcházet výskytu hmyzu v jednotce rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je vlastník povinen okamžitě oznámit statutárnímu orgánu k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni vlastníci jednotek, kterých se případný desinfekční či desinsekční zásah týká, povinni na výzvu statutárního orgánu 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 přeučtovány v plné míře vlastníku jednotky, který svou povinnost porušil. Tím nejsou dotčeny případné další škody, které s porušením povinnosti vlastníka mohou vzniknout
- l. provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě č.p. 2178 až 2185,
- m. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky; umožnit do nich přístup, pokud byl vlastník k tomu předem vyzván statutárním orgánem; to platí i pro umístění, kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií a pro odečet naměřených hodnot,

Okomentoval(a): [B5]: Navrhuji toto ustanovení do stanov proto, že případy výskytu hmyzu jsou čím dále častější. Ponechávám na uvážení, zda přijmete

- n. zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků,
- o. odstranit na svůj náklad škody, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo osoby, kterým umožnil přístup do bytu, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
- p. neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují,
- q. v případě nepřítomnosti přesahující dva měsíce sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu.

r. hlásit osoby, kterým je poskytnut byt i k jiným účelům než k zajištění bytové potřeby (krátkodobý pronájem), a to pro účely rozdělení nákladů na zajišťované služby

Okomentoval(a): [B6]: Zavedeno novelou v roce 2020,

s. předem oznámit statutárnímu orgánu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou (vč. pronájmu přes Airbnb, Booking apod.)

Okomentoval(a): [B7]: zavedeno tako novelou

(4) Na návrh společenství může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze musí být uveden 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 tomuto se poskytne vždy vlastníkově přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu na nařízení prodeje jednotky musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek. Při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka jednotky, který povinnosti porušuje a o jehož jednotku jde

(5) Stanovy včetně domovního řádu se předávají každému vlastníkově jednotky jako členovi společenství. Tyto dokumenty jsou také k nahlédnutí v kanceláři společenství a na internetových stránkách společenství.

Čl. V

Orgány společenství vlastníků – společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění – nejvyšší orgán,
- b. výbor – statutární orgán,
- c. revizor

odstranil: kontrolní komise.

(2) Statutární orgán a revizora volí a odvolává shromáždění. Členem statutárního orgánu může být i jiná osoba než vlastník jednotky nebo právnická osoba. Volený orgán, resp. jeho člen může být zvolen opětovně. Jméno či jména členů zvoleného statutárního orgánu a jméno revizora včetně jejich funkce jsou pak zveřejněna na vývěsce společenství umístěné v prostorách domu za vstupními dveřmi a na internetových stránkách společenství.


(3) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. Je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(4) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí tři (3) roky ode dne, kdy byli zvoleni shromážděním, nebo ode dne, který byl při volbě určen počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby

zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce nových členů voleného orgánu.

- (5) Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen statutárního orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, resp. shromáždění, zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení nebo volbou nového statutárního orgánu, pokud nastane dříve. **Revizor může odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství.** Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od doručení písemného oznámení o odstoupení nebo volbou **nového revizora, či projednáním odstoupení orgánem, který ho zvolil,** pokud nastane dříve. Členství ve voleném orgánu může také skončit odvoláním z funkce, zejména v důsledku ztráty způsobilosti plnit danou funkci.
- (6) Členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu zvoleného počtu, mohou kooptovat náhradního člena do nejbližšího zasedání shromáždění příslušného k volbě. Shromáždění může též zvolit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období.
- (7) Členem voleného orgánu může být pouze osoba plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u které nesmí docházet při výkonu funkce ke střetu zájmu se zájmem společenství. Každý, kdo přijme funkci statutárního orgánu a revizora, se zavazuje vykonávat ji s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky ve výkonu své činnosti tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Převezme-li na sebe funkci ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, vzniká mu povinnost rezignovat, jinak se jedná z jeho strany o nedbalost.
- (8) **Odpovědnost statutárního orgánu za škodu,** kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. I když statutární orgán nenahradil škodu, kterou způsobil společenství vlastníků porušením povinností při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí statutární orgán věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
- (9) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou přítomných hlasů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce, jejíž výši schválí shromáždění.

Čl. VI Shromáždění

- (1) Shromáždění je **nejvyšším orgánem společenství vlastníků.** Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
- (2) **Do výlučné působnosti shromáždění patří**
 - 2.1 schválení a změna stanov a domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
 - 2.2  **odstranil:** změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - 2.3 volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4 schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku,

- 2.5 schválení rozpočtu,
- 2.6 schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- 2.7 schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky;

odstranil: a výše záloh na jejich úhradu pro příští období

2.8 rozhodování:

- 2.8.1 o členství v společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- 2.8.2
- 2.8.3 o opravě nebo stavební úpravě společné části domu s výjimkou výdajů na běžné opravy, které celkově nepřesáhnou částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku v kalendářním roce (bez DPH);

odstranil: <#>o změně účelu užívání domu nebo bytu

odstranil: <#>,¶
o změně podlahové plochy bytu,¶
o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,¶
o změně podílu na společných částech,¶
o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky

2.9 udělování předchozího souhlasu:

- 2.9.1 k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- 2.9.2 k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- 2.9.3 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- 2.9.4 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

2.10 **určení osoby**, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy o dohodnuté odměně za tuto práci nebo o rozsahu činnosti;

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

(3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho statutární orgán společenství. Shromáždění musí být svoláno též v případě, když o to požádá s uvedením návrhu programu zasedání nejméně takový počet členů společenství, který bude činit více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

(4) Shromáždění se svolává **písemnou pozvánkou**, která se zašle všem členům společenství. Pozvánka na shromáždění musí být všem vlastníkům jednotek zaslána ve lhůtě nejméně patnáct (15) dnů před dnem jeho konání a v téže lhůtě zveřejněna na vývěsce v domě. Písemnost se v takovém případě považuje za doručenu desátým dnem úložní lhůty na poště, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánka může být také předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky. Vlastník může též požádat statutární orgán o zasílání pozvánek na shromáždění prostřednictvím e-mailu nebo datové schránky.

Pozvánka musí obsahovat **místo, čas a program** zasedání. Místo a čas je nutné zvolit tak, aby co nejméně omezovaly možnosti vlastníků zúčastnit se zasedání. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(5) **Vlastník jednotky** se účastní zasedání shromáždění osobně nebo na základě písemné plné moci udělené zmocněnci, který se prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost. **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. Spoluvlastníci jsou povinni společenství bezodkladně doručit písemné zmocnění udělené jejich společnému zástupci; toto zmocnění mohou předložit pro jednotlivá shromáždění na zadní straně pozvánky na dané shromáždění. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků tak

vykonává společný zástupce, který je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků, zejména podávat návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky ale mají právo zúčastnit se shromáždění, práva členů společenství vlastníků však nevykonávají.

(6) Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství nebo svolavatel podle Čl. VI, odst. 3 těchto stanov.

(7) **Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů**, resp. většinu spoluvlastnických podílů.

7.1 **Souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství** se vyžaduje k přijetí usnesení, pokud zákon nebo tyto stanovы neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

7.2. **Souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství** se vyžaduje zejména k přijetí usnesení o:

7.2.1 rozpočtu na příští rok,

7.2.2 plánu výdajů na opravy, rekonstrukci a modernizaci společné části,

7.2.3 záměru rekonstrukce a modernizace domu,

7.2.4 opravách, rekonstrukci a modernizaci společné části domu s předmětem dodávky nižším než 1 mil. Kč (tímto není dotčeno ustanovení odst. 2.8.7, Čl. VI);

7.3 **Souhlasu ⅔ hlasů přítomných členů společenství** se vyžaduje k přijetí usnesení o:

7.3.1 změně stanov,

7.3.2 způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,

7.3.3 volbě členů volených orgánů společenství,

7.4 **Souhlasu 60 % hlasů všech členů společenství** se vyžaduje k přijetí usnesení o:

7.4.1 opravách, rekonstrukci a modernizaci společné části domu s předmětem dodávky od 1 mil. Kč a výše (bez DPH);

7.4.2 uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

7.4.3 uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru (zejména úrokové sazby, doba splatnosti aj.);

7.5 **Souhlasu všech vlastníků jednotek** se vyžaduje k přijetí u usnesení o:

7.5.1 změně velikosti podílu na společných částech,

7.5.2 změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech,

7.5.3 při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor.

(8) **Shromáždění může rozhodnout** o zvolení **výběrové komise** společenství, o lichému počtu jejích členů a rozsahu její činnosti, provedení a vyhodnocení nabídkového řízení na dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či opravy. Výběrová komise navrhuje doporučení, ke kterým přihlíží statutární orgán, když předkládá shromáždění společenství ke schválení příslušné rozhodnutí na základě předchozího vyhodnocení nabídky nejméně pěti firem. Členové výběrové komise vykonávají funkci s péčí řádného hospodáře. Mandát členů komise a komise samotné skončí rozhodnutím shromáždění o provedení výběru v dané věci.

U rozsáhlých akcí rekonstrukce a modernizace domu je východiskem činnosti výběrové komise **záměr (studie)** schválený shromážděním.

odstranil: 7.3.4 změně v prohlášení vlastníka; ¶

Při výběru firem se výběrová komise zaměří zejména na **optimalizaci nákladů na danou akci** vycházející z porovnání řady dílčích ukazatelů/kritérií poskytnutých jednotlivými dodavateli (předem specifikovaných výběrovou komisí), dodacích lhůt, záručních podmínek, nákladů na servis/údržbu a dalších kritérií odrážejících úroveň práce jednotlivých firem (reference o úrovni technického řešení zakázky a kvalitě práce firmy, její spolehlivosti, dobrém jménu aj.). Tento postup při výběru firem je uplatňován **pro jednotlivé druhy hlavních činností** (oprava střechy atp.) nabízených různými dodavateli.

- (9) Ze zasedání shromáždění se pořizuje **zápis**, za jehož vyhotovení odpovídá předsedající zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, námitky či nesouhlas účastníků, pokud bylo požádáno o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci a všechny písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající zasedání, zapisovatel a jeden ověřovatel zápisu.

Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství a v kanceláři společenství v objektu. Zápis ze shromáždění je zveřejňován na vývěskách společenství umístěných v prostorách domu za vstupními dveřmi a na internetových stránkách společenství, a to nejpozději do 30 dnů po jeho konání.

Čl. VII

Náhradní shromáždění

- (1) **Není-li shromáždění schopné se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo působí zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo shromáždění původně svoláno**
- (2) **Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.**
- (3) **Na náhradním shromáždění lze jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího shromáždění.**

Okomentoval(a): [B9]: Nový institut, zavedený novelou o Z o bytovém spoluvlastnictví. Pokud tento institut nemá SVJ ve svých stanovách, nelze se jím řídit, i přes to, že zákonná úprava toto náhradní shromáždění již konečně připouští

Čl. VIII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

- (1) Tímto způsobem může být rozhodnuto o záležitostech společenství v případě:
- a. kdy svolané shromáždění *nebylo způsobilé usnášet se (tj. přítomní členové neměli většinu hlasů)*. Na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal, se tak bude rozhodovat mimo zasedání o stejných záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění,
 - b. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, avšak *návrh na usnesení nebyl přijat kvalifikovanou většinou hlasů* ve smyslu Čl. VI, odst. 7.1 až 7.4 těchto stanov, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
 - c. rozhodování per rollam je možno uplatnit i v případech, které nesnesou odkladu.

K přijetí rozhodnutí o jednotlivých záležitostech mimo zasedání shromáždění je nezbytný počet hlasů vlastníků jednotek uvedený v Čl. VI, odst. 7.4 těchto stanov, v ostatních případech většina hlasů všech vlastníků vyjma odst. 7.5, kde je potřeba stoprocentní souhlas všech vlastníků.

- (2) Návrh na projednání záležitostí shromáždění formou „per rollam“ může podat osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, a to v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno. V tomto případě **zašle nebo osobně předá všem vlastníkům návrh usnesení**, který musí obsahovat zejména:
- a. celé znění navrhovaného 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 dispozici k nahlédnutí každému vlastníkovu jednotky,
 - c. stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření, která činí **třicet (30) dnů** ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán (písemnost se v takovém případě považuje za doručenu desátým dnem úložní lhůty na poště, i když si adresát písemnost nevyzvedl),
 - d. **k platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky** s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané **vlastní rukou** na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (3) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení, a to nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení k návrhu či návrhům usnesení.
- (4) **Soudní ochrana**
Na usnesení shromáždění, které se přičítá dobrým mravům nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením zákona, se hledí jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že by bylo přijato usnesení v záležitosti, o které shromáždění nemá působnost rozhodnout. Kromě toho mají členové společenství právo na soudní ochranu proti rozhodnutí shromáždění podle ObčZ.

Čl. IX **Výbor**

- (1) Výbor je voleným **statutárním a výkonným orgánem společenství** vlastníků (dále také „výbor“). Za svoji činnost odpovídá shromáždění. Navenek jedná ve všech věcech společenství jako právnická osoba.
- (2) **Výbor má pět (5) členů.** Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda výboru. Jde-li o písemné právní jednání výboru, které činí výbor za společenství, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
- (3) **Předseda** organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Schůze výboru se konají podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Předseda, nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda, je svolává písemnou nebo e-mailovou pozvánkou.

(4) Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě dosažení rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. Člen výboru může zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(5) Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda a podepisuje jej vždy se zapisovatelem. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, případně též důvody jeho nesouhlasu.

(6) V případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které nemá výbor působnost rozhodnout, hledí se na něj jakoby nebylo přijato.

(7) Působnost výboru

Do působnosti výboru náleží vše, co není v působnosti shromáždění či jiného orgánu společenství vlastníků. Výbor zejména:

- a. řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů v působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo,
- b. zajišťuje plnění usnesení shromáždění, kterému odpovídá za svoji činnost,
- c. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- d. předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku, zprávu o hospodaření společenství včetně plnění rozpočtu a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e. předkládá shromáždění ke schválení návrh rozpočtu pro příští období, jehož součástí je i přehled cen služeb dohodnutých s dodavateli na příští období (ceny energií, vody aj.); současně zajišťuje dodržování tohoto rozpočtu v průběhu roku,
- f. předkládá shromáždění ke schválení návrh plánu oprav, revizí, rekonstrukcí a modernizace a zajišťuje jeho plnění v průběhu roku,
- g. oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na služby, o které rozhoduje
- h. zajišťuje kontrolu placení záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku, vyúčtování záloh na služby, vypořádání nedoplatků nebo přeplatků a vymáhání nedoplatků,
- i. odpovídá za vedení účetnictví, sestavování účetních závěrek,
- j. zajišťuje služby spojené s užíváním jednotek (zejména dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, vody a odvodu odpadních vod, úklid společných prostor v domě, provoz výtahu, zajištění příjmu televizního a rozhlasového signálu, pojištění domu a pozemku, odvoz komunálního odpadu),

Okomentoval(a): [B10]: Novela svěřuje již nastavení výše záloh statutárnímu orgánu. Takto jsem do stanov navrhl, ale ponechám na vašem uvážení

- k. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků,
- l. zajišťuje provoz společných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- m. předkládá shromáždění k projednání a schválení záměr rekonstrukce a modernizace společné části a následně projekty její realizace,
- n. uzavírá smlouvy s firmou/osobou, která zajišťuje pro společenství činnosti spojené se správou domu a pozemku včetně dodávky služeb; v případě zakázek v oblasti oprav, rekonstrukce a modernizace domu vyšších než 200 tis. Kč (bez DPH) předkládá podmínky smluv dohodnuté při výběru firem (cena, doba plnění, záruka, servisní podmínky, smluvní pokuty, případně další podmínky /například stanovený limit objemu zakázky/) ke schválení shromáždění,
- o. uzavírá smlouvy, jejich prodloužení či změny o nájmu společných částí domu, přičemž předkládá dohodnuté podmínky smluv ke schválení shromáždění (zejména komu se společný prostor pronajme, k jakému účelu a za jakou cenu),
- p. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek společenství vlastníků,
- q. rozhoduje o běžné opravě nebo stavební úpravě společných částí domu v případě, že náklady celkově nepřesáhnou v kalendářním roce částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku (bez DPH); dále rozhoduje o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce v souhrnu částku 5 000 Kč (bez DPH); o všech těchto rozhodnutích je statutární orgán povinen informovat shromáždění na nejbližším zasedání,
- r. předkládá shromáždění návrh smlouvy s operativním správcem, pokud se rozhodne zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností prostřednictvím jiného subjektu,
- s. řádně vede veškeré písemnosti společenství vlastníků,
- t. vede evidenci členů společenství na základě údajů povinně sdělovaných vlastníky jednotek podle Čl. III těchto stanov a sděluje kontaktní údaje kteréhokoliv vlastníka jednotky či nájemce v domě jinému vlastníkovi jednotky na jeho písemnou žádost,
- u. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených vlastníků jednotek,
- v. plní povinnosti podle zákona o zvláštních řízeních soudních ve vztahu k rejstříkovému soudu,
- w. v případě změny „Prohlášení vlastníka“ zajistí vyhotovení jeho úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,
- x. včasne informuje **revizora** o všech skutečnostech, které mohou mít závažné dopady do hospodaření nebo postavení společenství nebo jeho členů.

(8) Výbor má nárok na úhradu pojištění z odpovědnosti za škodu plynoucí z jeho činnosti ze společných prostředků společenství, jejíž výši schválí shromáždění.

Čl. X **Revizor**

- (1) **Revizor** je voleným orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti a jeho orgánů.
- (2) **Revizor je volen** shromážděním a svou funkci vykonává osobně.
- (3) **Revizor** je oprávněn nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, účetních knih a jiných dokladů společnosti, pořizovat z nich na náklad společnosti kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společnosti potřebné informace pro svou kontrolní činnost. **Revizor** v rámci své činnosti zejména kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s těmito stanovami, kontroluje uzavřené smlouvy, vynaložené náklady, výběrová řízení, technické revizní zprávy, způsob a provedení vyúčtování záloh na služby, vedení účetnictví atd. Dále se vyjadřuje k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě statutárního orgánu určené k projednání na shromáždění.
- (4) Statutární orgán je povinen **revizorovi** poskytovat potřebnou součinnost. **Revizor** odpovídá za svoji činnost pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti.
- (5) **Revizor** projednává poznatky ze svých kontrol a návrhy na opatření (odstranění zjištěných nedostatků) se statutárním orgánem. Vlastníky jednotek seznamuje s výsledky své kontrolní činnosti na shromáždění. V průběhu roku informuje o své činnosti prostřednictvím zápisů na vývěskách umístěných v prostorách domu za vstupními dveřmi a na internetových stránkách společnosti.

Čl. XI **Správa domu a pozemku**

- (1) Správa domu a pozemku (dále také „správa“) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Společné jsou ty části domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (2) Správu domu a pozemku **zajišťuje společenství vlastníků prostřednictvím statutárního orgánu nebo správce** na základě usnesení shromáždění. Zároveň jsou ke správě domu a pozemku využívání smluvní poskytovatelé některých služeb za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami.
- (3) **Z hlediska provozního a technického** společenství zajišťuje zejména:
 - a. provoz, údržbu, opravy (včetně havarijních), stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také technických zařízení domu, jako společných částí,
 - b. revizi technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a údržbu rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c. údržbu pozemku a případně i přístupových cest,
 - d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

- (4) **Z hlediska správních činností** společenství zajišťuje zejména:
- veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků jako příspěvků na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhradu služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
 - pojištění domu a pozemku,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování a ochraně práv členů společenství.
- (5) Společenství je oprávněno **sjednávat smlouvy**, které se týkají zejména:
- zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - 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,
 - pojištění domu,
 - nájmu společných částí domu,
 - zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
Postup při uzavírání smluv je specifikován v čl. VI a čl. VIII těchto stanov.
- (6) Společenství zajišťuje prostřednictvím statutárního orgánu plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinnosti druhé smluvní strany.

Čl. XII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy s operativním správcem

- (1) V souladu s usnesením shromáždění 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 s **operativním správcem** (dále také „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
- (2) **Smlouva se správcem** obsahuje:
- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - odměnu za služby poskytované správcem,
 - určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
 - povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků společenství a o stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
 - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

g. další náležitosti stanovené shromážděním.

- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem (zejména o výši jeho odměny nebo rozsahu jeho činnosti) schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odst. 1 a 2 tohoto článku stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. XIII

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, stanovení výše příspěvků na správu domu a záloh na poskytované služby a jejich výše placená jednotlivými vlastníky

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství ve formě příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovních účtech společenství.
- (2) Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným příslušnými právními předpisy.
- (3) Společenství je povinné uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (4) **Rozpočet společenství je sestavován na kalendářní rok.** Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby platná v období předchozího roku. **Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky a jejich čerpání pouze pro účel, pro který byly určeny, a to tak, aby jejich využití bylo co nejhospodárnější.**
- (5) V rozpočtu společenství se na jedné straně stanoví předpokládané **příjmy** plynoucí z *příspěvků na správu domu a pozemku, záloh na poskytované služby* a z dalších zdrojů (např. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství). Na straně druhé se stanoví předpokládané **výdaje** na *správu domu a pozemku* (vedení účetnictví, odměny osob podílejících se na správě domu aj.), na *opravy, údržbu, rekonstrukci a modernizaci domu a na služby*, které jsou uvedeny v Čl. VIII, odst. 7, písm. j těchto Stanov.
- (6) Vlastníci všech jednotek jsou povinni **příspěvat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech.** Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad (musí být ale splněna podmínka uvedená v Čl. VI, odst. 7.5.2). Pouze **příspěvky na úhradu nákladů vlastní správní činnosti jsou rozvrženy na každou jednotku stejně, tj. jejich výše je stejná.** Patří sem náklady na odměňování osob, která dům spravuje, a členů orgánů společenství, vedení účetnictví a podobné náklady vlastní správní činnosti, které budou specifikovány v rozpočtu společenství.
- (7) **Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši odsouhlasené shromážděním, a to měsíčně v termínu do patnáctého (15.) dne v měsíci na bankovní účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.**

- (8) **Vyúčtování záloh na služby** (tj. plnění spojená nebo související s užíváním bytu) provádí statutární orgán podle příslušných právních předpisů a pravidel schválených shromážděním nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období leden – prosinec předchozího roku. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající ze účtování je splatný do sedmi měsíců od skončení účtovacího období. Pokud je u vlastníka bytu evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jeho ročním vyúčtování i po této lhůtě, je statutární orgán oprávněn zahájit vymáhání nedoplatku včetně úroků z prodlení podle platných předpisů.
- (9) Nevyčerpaný zůstatek poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
- (10) Při **vymáhání** pohledávky vlastníka související s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením (event. nedoplatku na skutečných nákladech služeb) či příspěvku na správu domu a pozemku postupuje statutární orgán následovně:
- a. písemně vlastníka upozorní na neuhrazenou pohledávku a vyzve jej, aby **ve lhůtě 14 dnů** dlužnou pohledávku uhradil,
 - b. pokud vlastník dluh ve lhůtě uvedené v předchozím odstavci nevyrovná, bude mu zaslána písemná upomínka k úhradě dlužné částky, včetně **sankčního příslušenství (úrok z prodlení)** s tím, že vlastník bude vyzván, aby **ve lhůtě 30 dnů** dlužnou pohledávku, včetně jejího příslušenství, tedy úroků z prodlení a doposud vzniklých nákladů spojených s vymáháním pohledávky uhradil,
 - c. pro případ, kdy **pohledávka bude přesahovat výši tří dlužných měsíčních předepsaných plateb** a vlastník projeví vůli svůj dluh uznat co do důvodu a výše, je společenství vlastníků prostřednictvím statutárního orgánu oprávněno uzavřít s vlastníkem **dohodu o uznání dluhu a způsobu jeho splácení**, avšak **výhradně jen formou notářského zápisu s přímou vykonatelností**, což znamená souhlas dlužníka s případným přímým provedením exekuce. V rámci uzavřené dohody o uznání dluhu a způsobu jeho úhrady dojde ke **stanovení splátkového režimu maximálně na dobu 12 měsíců**, avšak vždy pod hrozbou ztráty výhody splátek při prodlení byť jediné splátky. Uzavřením splátkového kalendáře se pozastavují sankce (úroky z prodlení). V případě nezaplacení i jedné splátky však budou sankce dopočítány od data pozastavení splátkového kalendáře a stane se splatným celý dluh. Veškeré náklady spojené s uzavřením dohody o uznání dluhu a způsobu splácení formou notářského zápisu nese vlastník,
 - d. v případě, že vlastník svůj dluh podle bodu b), odst. 10) této části stanov do 30 dnů neuhradí a nepřistoupí na sepsání splátkového kalendáře, bude vlastník obeslán písemnou **předžalobní upomínkou** s upozorněním, že když své závazky neuhradí do 7 dnů, bude přistoupeno k soudnímu vymáhání pohledávky. Náklady na sepsání předžalobní upomínky a poštovné hradí vlastník na základě rozhodnutí soudu. Dále vlastník hradí předchozí náklady již vzniklé v souvislosti s vymáháním dlužné částky,
 - e. pokud vlastník neuhradí dlužné plnění ani v termínu stanoveném písemnou předžalobní upomínkou, je výbor oprávněn rozhodnout o vymáhání dlužné částky prostřednictvím **soudního řízení**. Nezaplatí-li vlastník svůj peněžitý dluh na základě pravomocného rozhodnutí soudu, může dojít k vymáhání pohledávky nařízením **exekuce**.

Čl. XIV
Změny prohlášení vlastníka

1. 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 jejich práv a povinností změna dotkne. Pro **účinnost takovéto změny** prohlášení se vyžaduje **souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek**, ledaže se změny dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. Tento souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek udělený pro účinnost změny lze vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění
2. Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů 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

Okomentoval(a): [B11]:

Okomentoval(a): [B12R11]: NOvela OZ upřesnila pravidla změny prohlášení vlastníka a tyto jsem tedy zanesla i do vašich stanov

Čl. XV
Závěrečná ustanovení

- (1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy společenství vlastníků a ustanovení vnitřních předpisů společenství vlastníků, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- (2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti společenství vlastníků a jeho členů ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
- (3) Toto znění stanov bylo schváleno usnesením shromáždění společenství vlastníků jednotek dnejako změny dosavadních stanov a v tomto plném znění nabývají stanovy platnosti a účinnosti dnem schválení.
- (4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u příslušného rejstříkového soudu a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.