

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## Společenství vlastníků jednotek pro dům Jarosl. Kociána 2392 – 2397, Kladno

### Článek I Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek pro dům Jarosl. Kociána 2392 – 2397, Kladno se sídlem Jarosl. Kociána 2394, 272 01 Kladno (dále jen „společenství vlastníků“), je právnickou osobou, která vznikla podle § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Společenství vlastníků je právnická osoba, která zajišťuje správu domu a pozemku, jak jsou definovány v článku III. Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
4. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

### Článek II Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků jednotek pro dům Jarosl. Kociána 2392 - 2397**
2. Sídlo společenství vlastníků: Jarosl. Kociána 2395, Kladno , PSČ 272 01

### Článek III Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je zajišťování správy domu č.p. 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397 v ulici Jarosl. Kociána, Kladno (dále jen „dům“) a pozemku parc. č. 4924,4925,4926,4927,4928,4929 k. ú. Kladno, Kročehlavy, obec Kladno (dále jen „pozemek“), způsobem stanoveným v zákoně a v těchto stanovách (dále jen „správa domu a pozemku“).
2. Správa domu a pozemku 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem vlastníkům domu. Správa domu a pozemku zahrnuje zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek,
  - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí a pozemku včetně havarijní údržby,
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů a ostatních zařízení ve společných částech i na společně vlastněných pozemcích,
  - e) zajišťování prohlídek a čištění komínů a světlíků,
  - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
  - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou vybírány z rozhodnutí vlastníků jednotek,
  - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
  - k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - l) zřízení účtů u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství vlastníků na úhradu nákladů spojených se správou a provozem domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
  - m) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
  - n) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky, a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství vlastníků mimo jiné:
- a) k zajištění dodávek služeb pro společenství vlastníků uzavírá smlouvu na:
    - i) plnění poskytovaná s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
    - ii) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části,
    - iii) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
    - iv) odvoz komunálního odpadu, čištění komínů, případně další potřebné služby,
    - v) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů,
  - b) uzavírá příslušné smlouvy na pojištění domu.
4. Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle bodu 3. tohoto článku a uplatňuje nároky z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

6. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
7. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle bodu 2. tohoto článku spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
8. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.
9. Společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:
  - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,
  - b) řádné hospodaření s majetkem společenství vlastníků,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

#### **Článek IV**

##### **Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

1. Smlouva se správcem musí zejména obsahovat:
  - a) vymezení činností, které správce bude vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na správu domu a dále s prostředky na úhradu služeb, včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavření,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti předložit shromáždění zprávu o své činnosti a protokolárně předat výboru všechny písemné materiály, které má o správě domu a své činnosti k dispozici,
  - f) výši sjednané odměny a ustanovení o možnostech výpovědi smlouvy,
  - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
2. Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění.
3. Uzavřením smlouvy se správcem podle bodů 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí ze zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a z těchto stanov.

#### **Článek V**

##### **Orgány společenství vlastníků**

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor.
2. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude

provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.

## **Článek VI Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, pak se k jeho hlasu nepřihlíží.
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže občanský zákoník či jiný zákon, případně tyto stanovy, vyžadují vyšší počet hlasů.
3. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování:
    - i) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
    - iii) o změně podlahové plochy bytu,
    - iv) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - v) o změně podílu na společných částech,
    - vi) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - vii) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 50.000 Kč;
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    - i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi;
  - iii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - iv) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce), a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení všech změn takové smlouvy,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za rok. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. V případě, že tak výbor neučiní, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

5. O svolání shromáždění musejí být členové společenství vlastníků písemně vyrozuměni nejméně 30, dní před konáním zasedání shromáždění. Současně musí být vyvěšena pozvánka shodného textu na veřejném místě v domě. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musejí být členům společenství vlastníků dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud, a to za podmínky, že je pro to důležitý důvod. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, požádat soud, aby o záležitosti rozhodl (§ 1209 občanského zákoníku).
8. K přijetí usnesení shromáždění o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, o schválení nebo o změně stanov, o schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a o schválení účetní závěrky a vypořádání výsledku hospodaření je zapotřebí prosté většiny hlasů všech vlastníků jednotek.
9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
11. Vyhotovení zápisu zajišťuje výbor a zápis musí být vyhotoven do 10 dnů od konání shromáždění. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka k jednání shromáždění spolu s podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, prezenční listina a plné mocí. Zápis se vyvěsí na nástěnce umístěné ve veřejně přístupné části budovy, kde bude umístěn nejméně po dobu 15 dnů.
12. Každý z vlastníků jednotek má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.

## **Článek VII**

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání (*per rollam*).
2. Rozhodování *per rollam* může navrhnout výbor, případně jiná osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, v případě, že svolané shromáždění není způsobilé se usnášet. Rozhodování *per rollam* se připouští i ve všech jiných případech.

3. V případě rozhodování per rollam zašle osoba oprávněná ke svolání shromáždění všem vlastníkům jednotek na jejich adresu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek či jinou adresu (i e-mailovou) určenou vlastníkem jednotek pro zaslání pozvánek na shromáždění návrh rozhodnutí, které má být per rollam přijato. Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - a) návrh usnesení,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření vlastníka jednotky, která činí 15 dnů,
  - c) podklady potřebné pro posouzení návrhu usnesení nebo údaj o tom, kde jsou uveřejněny.
4. Vlastník jednotky doručí osobě oprávněné ke svolání shromáždění ve lhůtě podle bodu 3. písm. b) tohoto článku své vyjádření, zda s návrhem usnesení souhlasí. 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.
5. Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemnou formou výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí per rollam se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo občanský zákoník vyžadují pro rozhodnutí vyšší počet hlasů.

### **Článek VIII** **Výbor**

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Výbor má tři členy.
2. První členové výboru jsou:
  - a) Předseda výboru
  - b) Místopředseda výboru
  - c) Člen výboru
3. Členy výboru volí nebo odvolává shromáždění.
4. Členem výboru může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Členem výboru může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. V případě, že je členem výboru právnická osoba, pak musí tyto podmínky splňovat její zástupce, kterého právnická osoba zmocní, aby ji ve výboru zastupoval.
5. Člen výboru vykonává svou funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
6. Funkční období členů výboru činí tři roky a počíná dnem jejich zvolení a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
7. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
8. Člen výboru může být volen opětovně.

9. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu, jehož je členem, tedy výboru. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícím členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
10. Po zániku funkce člena výboru svolá výbor bez zbytečného odkladu shromáždění tak, aby se konalo do 60 dnů po zániku jeho funkce, a to za účelem volby nového člena výboru.
11. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru a v případě nepřítomnosti předsedy představenstva podpis místopředsedy a člena výboru.
12. Zasedání výboru svolává předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen s uvedením programu jednání, a to podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. V případě, že předseda výboru nesvolá zasedání v dohodnutých lhůtách, může tak učinit místopředseda či další členové výboru.
13. Zasedání výboru se koná zpravidla v sídle společenství vlastníků.
14. Zasedání výboru řídí jeho předseda, v případě jeho nepřítomnosti nejstarší přítomný člen výboru.
15. Výbor je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.
16. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas.
17. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.
18. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.
19. Pokud nejde o věci patřící do výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
20. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
  - c) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a navazující evidence, sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,

- e) odpovídá za vedení a archivaci písemností, uzavřených smluv, vedení seznamu členů společenství vlastníků (seznamu vlastníků jednotek), zápisů z výboru a shromáždění, skartaci písemností apod.,
  - f) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 50.000,- Kč bez DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
  - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí, popřípadě domu jako celku, a záloh na služby,
  - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství vlastníků zálohu na pokrytí těchto dluhů tak, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství vlastníků a dodávka služeb nebyla přerušena,
  - i) zajišťuje právo člena společenství vlastníků nahlížet do všech podkladů a listin týkajících se činnosti společenství vlastníků, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů,
  - j) připravuje podklady pro schůzi shromáždění ve věcech podání návrhu na žaloby týkající se neplnění povinností vlastníkem jednotky, včetně podání návrhu na nařízení prodeje jednotky,
  - k) odpovídá za přípravu vnitřních řádů, směrnic, norem apod.,
  - l) odpovídá za řádný odvod daní místně příslušnému správci daně, za správnost a dodržování termínů placení daní a podávání daňových přiznání,
  - m) odpovídá za včasné podávání návrhů na zápis změn společenství vlastníků ve veřejném rejstříku včetně výmazu,
  - n) odpovídá za podání návrhů na vklad změny prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo smlouvy o výstavbě na příslušný katastrální úřad.
21. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování členů výboru,
  - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - e) prezenční listinu.
22. Člen výboru odpovídá společenství vlastníků za škodu, kterou mu způsobí porušením povinností při výkonu funkce.
23. Výbor není zmocněn přijímat bez předchozího souhlasu shromáždění jakékoliv úvěry, zápůjčky, uzavírat leasingové smlouvy, uzavírat zástavní smlouvy či společenství vlastníků směnečně zavazovat

## **Článek IX**

### **Vznik členství, evidence vlastníků jednotek**

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly do svého vlastnictví jednotku v domě, a to dnem nabytí vlastnického práva k jednotce (dále také jako „vlastníci jednotek“).
2. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.



3. Výbor je povinen vést seznam vlastníků jednotek.
4. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

### **Článek X** **Práva a povinnosti vlastníků jednotek**

1. Vlastník jednotky má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků,
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, splňuje-li stanovené podmínky,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství vlastníků,
  - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství vlastníků,
  - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
  - g) zastupovat a nechat se zastupovat na základě plné moci při hlasováních na shromáždění vlastníků jednotek. Jeden vlastník může při hlasování zastupovat i více vlastníků jednotek na základě plné moci.
2. Vlastník jednotky je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků,
  - b) řídit se při užívání společných částí, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, domovním řádem, rozhodnutími orgánů společenství vlastníků a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
  - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
  - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a na pojištění domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
  - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, revizemi, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
  - h) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
  - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a přívod vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky (viz článek X bod 4. těchto stanov),
  - k) oznamovat výboru změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, jež činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
  - l) oznamovat výboru přenechání užívání bytu jiné osobě a jméno a adresu takové osoby,
  - m) oznamovat výboru všechny skutečnosti o provozu jednotek, které mají vliv na konečné vyúčtování služeb.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech

vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

4. Vlastník jednotky má právo se nechat zastupovat při výkonu svých práv a povinností na základě plné moci, přičemž jeho podpis na plné moci musí být úředně ověřen.
5. Vlastník jednotky je povinen sdělit výboru adresu pro doručování písemností, přičemž může uvést i e-mailovou adresu. To se týká i pozvánek na shromáždění. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa uvedená na listu vlastnictví vedeném pro dům.

#### **Článek XI**

##### **Pravidla užívání společných částí**

1. Pro zabezpečení domu a majetku vlastníků jednotek je povinností všech vlastníků jednotek vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by mohla nepovolaná osoba využít ke vstupu do domu.
2. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci jednotek pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (zástupci vlastníka domu, policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům apod.).
3. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
4. Společné části a zejména únikové cesty k požárním zařízením musejí být volné. Přístupy k uzávěrům médií musejí být neustále dostupné a označené podle platných předpisů. Vlastníci jednotek jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně. Dále jsou vlastníci jednotek povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójiích (místnostech sklepů) a jiných k tomu určených místech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

#### **Článek XII**

##### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
  - b) převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce, pokud nevlastní jinou jednotku v domě,
  - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

#### **Článek XIII**

##### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby**

1. Příspěvky a zálohy podle článku X bodu 2. písm. d) a e) platí členové společenství vlastníků měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství

vlastníků, pokud shromáždění nestanoví jinak. Při neplnění těchto povinností je výbor oprávněn požadovat po vlastníkoví jednotky úhradu úroku z prodlení z dlužné částky ve výši trojnásobku diskontní sazby ČNB.

2. Celková výše příspěvku na správu domu se rozděluje mezi jednotlivé vlastníky jednotek v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. To platí obdobně i pro zálohy na služby a jejich vyúčtování.
3. O vyúčtování příspěvků podle článku X bodu 2. písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
4. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu a na opravy domu se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
5. Nevyčerpaný zůstatek na fondu rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
6. Zálohy na úhradu za služby podle článku X bodu 2. písm. e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do devadesáti (90) dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.
7. Při převodu nebo přechodu vlastnictví k jednotce se nevypořádává podíl původního vlastníka jednotky na zůstatku záloh na opravy, rekonstrukce a modernizace. Způsob vypořádání tohoto podílu si dohodnou původní a nový nabyvatel jednotky podle svého vlastního uvážení.

#### **Článek XIV**

##### **Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu**

1. Společenství vlastníků spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství vlastníků na náklady spojené se správou společných částí a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství vlastníků může zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).
3. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
4. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
5. Společenství vlastníků předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to v zákonem stanovených lhůtách.
6. Výbor sestavuje rozpočet pro následující kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku. Rozpočet musí být sestaven jako vyrovnaný. Při sestavování rozpočtu výbor vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromážděním schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromážděním schválené celkové výše příspěvků

na správu domu.

7. Rozpočet schvaluje shromáždění. Za tímto účelem výbor svolá shromáždění, a to tak, aby se konalo nejpozději 15. prosince příslušného kalendářního roku. V případě, že shromáždění rozpočet neschválí nebo o něm ani nebude rozhodovat (např. proto, že shromáždění nebude usnášeníschopné), bude se na další kalendářní rok vycházet z posledního schváleného rozpočtu, přičemž rozpočet bude navýšen o 5 %. To platí rovněž v případě, že by rozpočet nebyl opakovaně schválen.

#### **Článek XV Doručování**

1. Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak osobně, poštou nebo e-mailem. Povinnost doručení je splněna:
  - a) při doručování tzv. obyčejné pošty (pozvánek na zasedání shromáždění, informací, apod.) vhozením do schránky, popř. vývěskou na nástěnce,
  - b) při doručování písemností výborem společenství konkrétnímu členovi společenství vlastníků, mimo písemností uvedených v bodě a), jakmile adresát její převzetí potvrdil,
  - c) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí do sféry adresáta. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemností odmítl či si zásilku nevyzvedl.
2. Vlastník jednotky může požádat o doručování písemností na e-mailovou adresu, kterou pro tento účel písemně označí. V takovém případě je písemnost doručena jejím odesláním na uvedenou e-mailovou adresu.

#### **Článek XVI Závěrečná ustanovení**

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.
2. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

**Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne ..... a téhož dne nabyly účinnosti.**