

STANOVY

Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno

čl.1

Základní ustanovení

- 1.1. Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za účelem zajišťování správy domu a pozemku. -----
- 1.2. Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek a příslušných podílů na společných částech nemovité věci. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek nebo manželé, za podmínek uvedených v občanském zákoníku. -----
- 1.3. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. -----
- 1.4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----
- 1.5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

čl. 2

Název a sídlo společenství

- 2.1. Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků Benediktínská 3429, Kladno.** -----
- 2.2. Sídlo společenství je na adrese: **Benediktínská 3429, 272 04 Kladno.** -----
- 2.3. Společenství bylo založeno za účelem zajišťování správy budovy sestávající z bytových domů č.p. 3429, č.p. 3430, č.p. 3431, č.p. 3432, jež je součástí stavební parcely č. parc. 6374/68, vše v obci Kladno a katastrálním území Kladno. -----

čl. 3

Předmět činnosti společenství - správa domu a další činnosti

- 3.1. Správou domu se rozumí z hlediska **provozního a technického** zejména -----
- (a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----
 - (b) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, domovní kotelny nebo výměňkové (předávací) stanice, rozvodů energií včetně tepla, teplé užitkové vody včetně radiátorů (krom radiátorů v bytech), pitné vody, vzduchotechniky, výtahů, komínů, telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, -----
 - (c) údržba a opravy pozemku a společných částí domu a údržba přístupových cest na pozemku, -----
 - (d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů i těchto stanov vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 3.2. Správou domu se rozumí z hlediska **správních činností** zejména -----
- (a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - (b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----
 - (c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, -----
 - (d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek, -----

- (e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
 - (f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----
- 3.3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----
- (a) zajištění některých činností spojených se správou domu a pozemku odborně způsobilou třetí osobou – správcem (dále jen „**správce**“); -----
 - (b) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku odborně způsobilou třetí osobou v případech vyžadujících takovou odbornou způsobilost; -----
 - (c) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo; -----
 - (d) pojištění domu; -----
 - (e) nájmu společných částí domu; -----
 - (f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty, výtahy a podobná vyhrazená technická zařízení. -----
- 3.4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů. -----
- 3.5. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: -----
- (a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako příspěvků na správu domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na odměnu správce dle smlouvy se správcem podle ustanovení čl. 4 nebo na odměňování členů orgánů společenství nebo na odměnu za vedení účetnictví, poskytování právních služeb nebo na podobné náklady vlastní správní činnosti, -----
 - (b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene (a) vybírány, -----
 - (c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -
 - (d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - (e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy. -----
- 3.6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená nebo související s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
- (a) vybírání záloh na služby, -----
 - (b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, a to dle pravidel schválených shromážděním společenství nebo způsobem stanoveným zvláštním právním předpisem,

- neschválí-li společenství vlastní pravidla způsobu rozúčtování, nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh jednotlivým členům společenství, -----
- (c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování. -----

3.7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména: -----

- (a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství nebo stanovených členům společenství zvláštními právními předpisy, -----
- (b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, -----
- (c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

čl. 4

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 4.1. V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu, anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků o ustanovení správce a uzavření smlouvy se správcem, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být odborně způsobilá fyzická nebo právnická osoba. -----
- 4.2. Změny osoby správce, obsah smlouvy se správcem nebo její změny v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti schvaluje shromáždění. -----
- 4.3. Uzavřením smlouvy se správcem podle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. -----

čl. 5

Orgány společenství

5.1. Orgány společenství jsou: -----

- (a) shromáždění (dále jen „**shromáždění**“), -----
- (b) výbor společenství vlastníků (dále jen „**výbor**“), který je voleným orgánem společenství. -----

- 5.2. Volené orgány společenství volí a odvolává shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů volených orgánů spolu s určením jejich pořadí. Náhradník se stává členem orgánu, pro nějž byl zvolen, dnem skončení výkonu funkce stávajícího člena, skončil-li tento před uplynutím funkčního období, a to na dobu do skončení funkčního období člena, jehož náhradník ve funkci nahradil. -----
- 5.3. Kolektivní orgány společenství hlasují veřejně, tj. způsobem umožňujícím identifikaci, jak kdo hlasoval. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu. -----
- 5.4. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu **nemusí** být členem společenství.
- 5.5. Existuje-li více volených orgánů společenství, může být člen společenství zvolen pouze do jednoho voleného orgánu tohoto společenství. -----
- 5.6. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. Odměna za výkon funkce členů volených orgánů je hrazena z příspěvků určených na odměňování členů orgánů společenství dle ustanovení § 1180 odst. 2) občanského zákoníku. -----
- 5.7. Člen voleného orgánu může být volen opětovně. -----
- 5.8. Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen voleného orgánu písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal volený orgán na vědomí. Pokud volený orgán nezveze odstoupení na vědomí do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícím členovi jeho funkce třicátým (30.) dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. -----
- 5.9. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu bez zbytečného odkladu. -----

čl. 6 Shromáždění

- 6.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, jež tvoří všichni vlastníci jednotek. -----
- 6.2. Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o věcech uvedených v ustanovení § 1208 písm. a) až h) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nebo v ustanovení, které jej v budoucnu nahradí, změní nebo doplní, vč. ustanovení s jiným označením v příslušném právním předpisu, přičemž -----

- 6.3. Shromáždění dále rozhoduje v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí. -----
- 6.4. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát (1x) v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být rovněž svoláno z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) hlasů, nejméně však z podnětu dvou (2) vlastníků jednotek. Neučiní-li to výbor do třiceti (30) dnů, mohou jej svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění. -----
- 6.5. O svolání shromáždění musí být členové společenství vyrozuměni nejméně patnáct (15) dní před konáním zasedání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání zasedání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánka musí být buď písemná (vhozená do domovní schránky člena označené jeho jménem nebo zaslaná na poslední známou adresu bydliště člena) nebo v elektronické podobě (e-mail s přílohami v obecně akceptovaných formátech dokumentů nebo zpráva v uživatelské sekci elektronického informačního systému správce). Elektronická pozvánka je adresována na e-mailovou adresu, kterou za tím účelem člen společenství označil, příp. se zobrazí v uživatelské sekci elektronického informačního systému správce, pokud člen tento způsob doručování umožnil v nastavení svého uživatelského profilu.
- 6.6. Člen společenství se zúčastňuje zasedání shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen. Plná moc pro zastupování na shromáždění je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí. -----
- 6.7. Jsou-li vlastníkem jednotky manželé v režimu společného jmění, zúčastňují se zasedání shromáždění podle své volby, vykonávat svá práva na shromáždění však mohou manželé výhradně prostřednictvím společného zástupce, kterým je zpravidla jeden z manželů. Společný zástupce prokazuje své oprávnění písemnou plnou mocí udělenou druhým manželem, příp. oběma manželi; podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen. Toto ustanovení platí i v případě spoluvlastníků jednotky. -----

- 6.8. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, popř. osoba, která byla řízením jednání shromáždění pověřena výborem. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor. -----
- 6.9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
- (a) kdo a jak jednání svolal, -----
 - (b) datum a místo konání shromáždění, -----
 - (c) přijatá usnesení, -----
 - (d) výsledky hlasování, -----
 - (e) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování, --
 - (f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena, -----
 - (g) kdy a kým byl zápis vyhotoven. -----
- 6.10. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a listina přítomných a plné moci (byly-li uděleny). -----
- 6.11. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy **schválení** určitého dokumentu, ujednání, pravidla či jiného obdobného údaje, nebo **souhlas** shromáždění s určitým jednáním, a nevyžaduje-li současně zákon nebo tyto stanovy, aby schválení či souhlas předcházely konkrétnímu jednání, je podmínka splněna i rozhodnutím shromáždění o dodatečném schválení nebo souhlasu (ratihabice) přijatým nejpozději do osmnácti (18) měsíců poté, kdy ke schválení nebo souhlasu mělo dojít poprvé. Usnesení shromáždění o dodatečném schválení nebo souhlasu vyžaduje ke svému přijetí **NADPOLOVIČNÍ většiny** hlasů **VŠECH** vlastníků jednotek. -----

čl. 7

Usnášeníschopnost, hlasování na zasedání shromáždění

- 7.1. Shromáždění je způsobilé usnášet se, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. -----
- 7.2. Při hlasování má každý vlastník jednotky **počet HLASŮ odpovídající velikosti jeho podílu** na společných částech. Manželé vlastníci jednotku v režimu společného jmění mají **společně** počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají **společně** počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech, resp. úhrnu jejich podílů na společných částech (pokud jednotka nezahrnuje podíl na společných částech). -----
- 7.3. **NADPOLOVIČNÍ většiny HLASŮ PŘÍTOMNÝCH vlastníků jednotek** je zapotřebí k přijetí každého usnesení shromáždění, není-li dále těmito stanovami stanoveno jinak. -----
- 7.4. **NADPOLOVIČNÍ většiny HLASŮ VŠECH vlastníků jednotek** je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění: -----
- (a) o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----

- (b) o podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jimiž se mění vnitřní uspořádání domu. -----
- (c) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu, -----
- (d) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
- (e) o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis nestanoví žádné hlasovací kvorum nebo stanoví-li hlasovací kvorum mírnější. -----

7.5. **Souhlasu VŠECH VLASTNÍKŮ jednotek v písemné formě** je zapotřebí k uzavření dohody, kterou se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu. -----

7.6. Je-li proto důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí shromáždění nebo o nezpůsobilosti shromáždění usnášet se dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

čl. 8

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 8.1. Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, mohou vlastníci jednotek rozhodovat mimo zasedání shromáždění, a to: -----
 - (a) kdykoliv, v jakékoliv záležitosti, navrhne-li tak písemně výbor, nebo -----
 - (b) vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě výbor rozešle v písemné formě návrh usnesení do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno. -----
- 8.2. Návrh výboru musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se musí vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct (15) dní a určuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta určena není, platí, že lhůta činí patnáct (15) dní. Výše uvedená lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni předložení příslušného návrhu usnesení příslušnému vlastníkovi, pokud výbor nestanoví jiný počátek či konec běhu této lhůty. -----

- 8.3. K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. V případě jednotek ve společném jmění manželů nebo ve spoluvlastnictví se vyžaduje podpis společného zástupce spolu s jemu udělenou písemnou plnou mocí. -----
- 8.4. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá **NADPOLOVIČNÍ většinou HLASŮ VŠECH vlastníků jednotek.** -----
- 8.5. V případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání shromáždění zapotřebí **souhlas VŠECH VLASTNÍKŮ jednotek.** -----
- 8.6. Výsledek hlasování výbor písemně oznámí vlastníkům. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení. -----

čl. 9

Výbor

- 9.1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má **tři (3)** členy. Členy výboru mohou být osoby fyzické i právnické. -----
- 9.2. Funkční období členů výboru činí **pět (5) let** a počíná dnem jejich zvolení. -----
- 9.3. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, náhradníka, a to do nejbližší schůze shromáždění. -----
- 9.4. Prvními členy výboru jsou: -----
- (a) pan **Petr Slabý**, nar. 16.10.1965, bydliště Kladno, Rozdělov, Em. Zahrádky 1048; -----
- (b) pan **Pavel Drešer**, nar. 19.10.1963, bydliště Kladno, L. Zápotockého 2163, -----
- (c) pan **Jaroslav Koubek**, nar. 21.09.1989, bydliště Chožov č.p. 4, Chožov, -----
- 9.5. Výbor zvolí ze svých členů předsedu výboru. -----
- 9.6. Společenství vlastníků navenek ve všech záležitostech zastupuje předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Pro právní jednání v písemné formě je nezbytný **podpis dvou (2) členů výboru**; členem výboru se rozumí i jeho předseda nebo místopředseda. -----
- 9.7. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou v působnosti shromáždění a které si shromáždění k rozhodnutí nevyhradilo. -----
- 9.8. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však **čtyřikrát (4x) ročně**. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. -----

- 9.9. Zasedání výboru jsou neveřejná, s výjimkou účasti členů společenství, jejichž účast byla připuštěna všemi členy výboru, kteří se zasedání účastní; v takovém případě člen společenství nesmí do jednání výboru jakkoliv zasahovat svými projevy, případné návrhy a připomínky k projednání člen uplatňuje písemně před zahájením zasedání výboru. -----
- 9.10. Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti nadpoloviční většiny jeho členů. K přijetí usnesení výboru je zapotřebí nadpoloviční **většiny** hlasů **přítomných** členů výboru. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. ----
- 9.11. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové. -----
- 9.12. Výbor může ve všech záležitostech, které patří do jeho působnosti rozhodovat mimo své zasedání. Pro ten případ vyhotoví kterýkoli z členů výboru návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny. K platnosti hlasování člena výboru se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá **nadpoloviční většinou** hlasů **všech** členů výboru. Výsledek hlasování členů výboru písemně oznámí ostatním členům člen, který hlasování výboru organizoval. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.
- 9.13. Výbor zejména: -----
- (a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
 - (b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
 - (c) rozhoduje o opravách nebo stavebních úpravách společných částí domu a pozemku do výše **250.000 Kč** (dvě stě padesát tisíc) **bez DPH** pro každou jednu opravu a/nebo stavební úpravu, přičemž jednou opravou a/nebo stavební úpravou se rozumí práce realizované na základě jedné smlouvy (akceptované objednávky), -----

 - (d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje **50.000 Kč** (padesát tisíc) **bez DPH**, pro každou jednu movitou věc. -----
 - (e) připravuje rozpočet společenství a předkládá jej shromáždění ke schválení, -----
 - (f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----

- (g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, -----
- (h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- (i) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství, -----
- (j) **stanovuje výši záloh na jednotlivá plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (služby)**; výbor je oprávněn pověřit stanovením výše záloh na služby správce, s nímž společenství uzavřelo smlouvu dle čl. 4 těchto stanov; stanovil-li výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům správce, schválí takto stanovenou výši záloh výbor svým rozhodnutím přijatým nejpozději do osmnácti (18) měsíců ode dne stanovení správcem, jinak platí, že zálohy na služby jsou každému jednotlivému vlastníku stanoveny ve výši, ve které je hradil před takovým právním jednáním správce, -----
- (k) **sděluje výši příspěvku na správu domu a pozemku a výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům**; výbor je oprávněn pověřit oznámením výše příspěvku na správu domu a pozemku a/nebo výše záloh na úhradu za jednotlivé služby jednotlivým vlastníkům správce, -----
- (l) navrhuje shromáždění rozhodnutí o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, -----
- (m) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- (n) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. -----
- (o) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, -----
- (p) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, -----
- (q) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, -----
- (r) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----

čl. 10

Vznik členství, evidence členů společenství

- 10.1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnické právo k jednotce v domě, a to: -----
- (a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví jednotky nejpozději dnem vzniku společenství nebo -----

- (b) dnem nabytí vlastnictví jednotky v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví jednotky po dni vzniku společenství. -----
- 10.2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. -----
- 10.3. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství; to platí i v případě vlastnictví jednotky v režimu společného jmění manželů. -----
- 10.4. Seznam členů společenství není veden. -----

čl. 11

Práva a povinnosti člena společenství

- 11.1. Člen společenství má právo zejména: -----
- (a) účastnit se veškeré činnosti společenství, -----
 - (b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění, -----
 - (c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky, -----
 - (d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství, -----
 - (e) obdržet vyúčtování příspěvků správu domu a pozemku nebo příspěvků na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, ne vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, rozhodlo-li o jejich vyúčtování shromáždění, a vrácení případných přeplatků, -----
 - (f) obdržet vyúčtování záloh na služby zaplacených v uplynulém zúčtovacím období, a vrácení případných přeplatků, -----
 - (g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, jakož i do účetních knih a dokladů.
- 11.2. Člen společenství je povinen zejména: -----
- (a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválena v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
 - (b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, dobrými mravy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, -----
 - (c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod, -----
 - (d) **hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku**, vč. nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického

podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak, -----

- (e) **hradit stanovené příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti**, a to na každou jednotku stejně, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
- (f) **hradit stanovené zálohy na služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování**, -----
- (g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- (h) odstranit bez zbytečného odkladu na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností nebo domácí zvířata chovaná v bytové jednotce, -----
- (i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, -----
- (j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, -----
- (k) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) měsíce, výboru nebo správci: -----
 - nabytí vlastnictví jednotky, včetně uvedení svého jména, data narození, adresy a počtu osob, které mají či budou mít v jednotce domácnost, a změny těchto údajů, ---
 - změny v počtu osob užívajících jednotku člena společenství v případě, užívají-li jednotku člena společenství po dobu nejméně dvou (2) měsíců úhrnem v jednom kalendářním roce, -----
 - skutečnost, že přenechal svoji jednotku nebo její část do užívání třetí osobě (bez ohledu na užívací titul), a to vč. jména, adresy a data narození takové třetí osoby a počtu členů její domácnosti, -----
- (l) oznámit výboru nebo správci do jednoho (1) měsíce převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka a sdělit svou novou adresu, -----
- (m) předat výboru nebo správci stavebním úřadem ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby bytové jednotky; v případě, není-li ověření takové projektové dokumentace stavebním úřadem vyžadováno, pak projektovou dokumentaci za účelem takové stavební úpravy zpracovanou, -----
- (n) při všech stavebních úpravách, které podléhají i nepodléhají ohlašování stavebnímu úřadu nebo povolování stavebním úřadem podle stavebního zákona je vlastník jednotky povinen ohlásit jejich provedení výboru nebo správci, a to minimálně měsíc před započítím plánovaných úprav a předat výboru projektovou dokumentaci (stavebním úřadem ověřenou v případě, že její ověření prováděné změny stavby vyžadují), a harmonogram realizace stavebních úprav; změnou stavby se rozumí i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky (jakákoli rekonstrukce bytu, zejména pak

změny ve složení podlahových krytin, rekonstrukce bytových jader, výměna bytových nenosných příček, rekonstrukce rozvodů vody a plynu, instalace zasklení lodžii nebo balkónů apod.), -----

- (o) při prodeji nebo převodu jednotky je stávající vlastník jednotky povinen seznámit nového vlastníka jednotky s ustanoveními těchto stanov, Domovního řádu a případnými dalšími závazky vyplývajícími z vlastnictví jednotky, ke kterým se stávající vlastník zavázal,
- (p) pro případ, že vlastník jednotku neužívá, je povinen sdělit výboru nebo správci svoji kontaktní adresu a telefonické, případně i e-mailové spojení, -----
- (q) respektovat Domovní řád schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování příslušníky žijícími ve společné domácnosti i nájemci a podnájemci, -----

11.3. Při porušení či nesplnění kterékoli povinnosti vlastníka podle odstavce 11.2., vč. povinností stanovených Domovním řádem, je vlastník povinen zaplatit společenství **smluvní pokutu** ve výši **500 Kč** (pět set) za každé takové porušení. Při pokračujícím porušování povinností vlastníka podle odstavce 11.2. lze společenstvím ukládat smluvní pokutu opakovaně za totéž porušení téže povinnosti až do doby dosažení nápravy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok společenství na náhradu škody, kterého se může domáhat v plném rozsahu.

čl. 12

Zánik členství ve společenství

12.1. Členství ve společenství zaniká: -----

- (a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
- (b) smrtí člena společenství – fyzické osoby, -----
- (c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
- (d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství. -----

12.2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku smrti zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky a tento se stává členem společenství. Tuto změnu je člen společenství povinen oznámit výboru nebo správci do třiceti (30) dnů ode dne, kdy tato změna nastala. -----

čl. 13

Pravidla pro užívání společných částí domu

13.1. Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení. -----

13.2. Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu. -----

13.3. Vlastník jednotky užívá společné části domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, způsobem vhodným pro udržení nezávadného stavu a dobrého vzhledu domu. -----

- 13.4. Vlastník jednotky se zdrží 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, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. -----
- 13.5. Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu může stanovit domovní řád. Domovní řád pro ten případ schvaluje shromáždění. -----

čl. 14

Úhrada příspěvků na správu domu a pozemku a úhrada za služby

- 14.1. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství **měsíčně** v částkách sdělených výborem, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 14.2. **Výše záloh na služby** se určí tak, aby odpovídala měsíčnímu podílu z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen a výše spotřeby běžného roku a zohledňovala počet osob užívajících každou jednotku. -----
- 14.3. **Výše příspěvků na správu domu a pozemku** se určí tak, aby v souhrnu s předcházejícími obdobími a predikcí vývoje příjmů společenství odpovídala předpokládaným nákladům na správu domu a pozemku, zejména s ohledem na plánované opravy, revize, rekonstrukce, modernizace, údržbu a jiné obdobné činnosti. -----
- 14.4. **Výše příspěvků na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti** se určí tak, aby v souhrnu s předcházejícími obdobími a predikcí vývoje příjmů společenství odpovídala předpokládaným nákladům na vlastní správní činnost společenství. -----
- 14.5. Splatnost těchto příspěvků a záloh se určuje nejpozději do **posledního dne** kalendářního měsíce, za který je příslušná platba hrazena. -----
- 14.6. Skutečnou výši nákladů na služby a záloh výbor jednou ročně **vyúčtuje**; zpracované vyúčtování následně doručí vlastníkům jednotek, a to nejpozději **do čtyř (4) měsíců** od skončení zúčtovacího období; výbor je oprávněn pověřit provedením rozúčtování nebo zajištěním jeho provedení a zpracováním vyúčtování a zajištěním jeho doručení jednotlivým vlastníkům v téže lhůtě na náklady společenství správce. -----
- 14.7. Každý z vlastníků jednotek je povinen případnou reklamaci vyúčtování uplatnit u výboru nebo správce ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování vlastníkově jednotky. ---
- 14.8. Vzájemné **vypořádání přeplatků či nedoplatků** se mezi společenstvím a vlastníkem jednotky provede nejpozději **do čtyř (4) měsíců** ode dne doručení vyúčtování vlastníkově jednotky. -----
- 14.9. Nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku a nevyčerpané příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na

podobné náklady vlastní správní činnosti se s jednotlivými členy společenství nevypořádávají a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. --

čl. 15

Pravidla pro evidenci a správu členských plateb

- 15.1. Je-li člen společenství dlužen z několika závazků a neurčí-li při plnění, na který dluh plní (za který měsíc, příp. zda na nedoplatek z vyúčtování), započte se plnění nejprve na závazek nejdříve splatný. Má-li člen společenství současně plnit na jistinu, úroky a náklady spojené s uplatněním pohledávky a neprojeví-li při plnění jinou vůli, pak se tímto způsobem plnění započte **nejdříve na náklady spojené s uplatněním pohledávky společenství**, které byly přiznány vykonatelnými exekucními tituly (podle data vykonatelnosti, a to od nejstaršího), a **pak na veškeré dlužné jistiny** (podle data splatnosti, a to od nejstaršího); **úroky z prodlení jsou evidovány samostatně** a společenství k jejich úhradě vyzve člena samostatnou písemnou výzvou (zpravidla jedenkrát ročně) nebo právo na jejich úhradu uplatní v žalobě o zaplacení členských plateb. -----
- 15.2. Nepostačuje-li platba člena společenství na úhradu všech dlužných plateb se shodným datem splatnosti a neurčí-li člen, zda platbou hradí zálohy nebo příspěvky, použije se platba v rámci úhrady jistiny **nejprve na úhradu záloh** v plné výši a **poté na příspěvky**. -----
- 15.3. **Uzávěrka vstupních údajů pro zpracování vyúčtování** záloh na služby za uplynulé zúčtovací období je **k poslednímu dni měsíce února** následujícího roku. Je-li člen společenství k tomuto datu v prodlení se zaplacením jakýchkoliv členských plateb, nemohou být platby připsané na účet společenství po tomto datu použity na úhradu dlužných splatných záloh na služby za uplynulé zúčtovací období, pro které se zpracovává vyúčtování. K uvedenému datu se provede vyčíslení úroků z prodlení z dlužných splatných záloh za uplynulé zúčtovací období; úroky z prodlení přirostlé k dlužným splatným zálohám po uvedeném datu společenství nevymáhá. Platby připsané na účet společenství po uvedeném datu budou započteny na zbývajících splatných dluhů člena podle pravidel uvedených v tomto článku. Dojde-li tímto k uspokojení všech splatných dluhů, započte se zbývajících částka na plnění nedoplatku z vyúčtování záloh za uplynulé zúčtovací období, a to i před jeho splatností. -----
- 15.4. Člen společenství odpovídá za správnost platebních údajů, zejména čísla účtu společenství, správného variabilního symbolu dle aktuálního evidenčního listu pro byt doručeného členovi a data splatnosti s přihlédnutím k obvyklým lhůtám pro provádění bezhotovostních plateb bankami. -----

čl. 16

Hospodaření společenství

- 16.1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby, případně hospodaří s dalšími peněžními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----

- 16.2. Společenství může zajišťováním činnosti podle tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
- 16.3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. -----
- 16.4. Rozpočet společenství na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek. Rozpočet společenství pro příslušné rozpočtové období je tvořen předpokládanými příjmy a výdaji společenství v příslušném rozpočtovém období. -----
- 16.5. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména: -----
- (a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, -----
 - (b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, -----
 - (c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., -----
 - (d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek, -----
 - (e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek, -----
 - (f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a -----
 - (g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek. -----
- 16.6. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy: -----
- (a) nájemné z pronájmu společných částí domu, -----
 - (b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a -----
 - (c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----
- 16.7. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí

podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů. -----

- 16.8. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -

čl.17

Doručování

- 17.1. Veškeré písemnosti doručované společenstvím jednotlivým členům společenství nebo naopak se doručují zpravidla prostřednictvím poštovní přepravy, kurýrní službou, nebo osobním doručením. -----
- 17.2. Písemnosti lze doručovat členovi i prostřednictvím nezabezpečené sítě elektronických komunikací, požádá-li písemně člen společenství o tento způsob doručování a sdělí-li současně svoji e-mailovou adresu, kterou bude používat pro tento účel. Společenství mu následně poskytne svoji e-mailovou adresu nebo seznam e-mailových adres používaných ke komunikaci se členy společenství. Při využití prostředků elektronické komunikace jsou obě strany povinny využívat výlučně svých navzájem poskytnutých e-mailových adres. Ten, kdo e-mailovou adresu poskytne, odpovídá za funkčnost svého hardwarového a softwarového vybavení používaného pro zvolený způsob elektronické komunikace. V pochybnostech se e-mail považuje za doručený třetím (3.) dnem po přijetí na poštovní server zajišťující správu elektronické pošty adresáta. -----
- 17.3. Písemnosti lze doručovat členovi i prostřednictvím elektronického informačního systému správce, pokud člen obdržel přihlašovací údaje pro vstup do jeho uživatelské sekce a současně o tento způsob doručování požádal, např. písemně nebo příslušným nastavením svého uživatelského profilu. Umožňuje-li to nastavení uživatelského profilu, může člen zvolit doručování pouze některých druhů písemností (např. předpisu plateb, vyúčtování, pozvánek na zasedání shromáždění apod.) prostřednictvím elektronického informačního systému správce. -----

čl. 18

Zrušení společenství vlastníků

- 18.1. Společenství se zrušuje podle právní úpravy dle ustanovení § 1215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. -----

čl. 19

Účinnost

- 19.1. Změna stanov v bodě 9.13.c) byla přijata shromážděním vlastníků dne 3.12.2024 a téhož dne nabyla účinnosti. -----

.....
Ondřej Veřtát
Předseda výboru

.....
Petr Šebesta
Člen výboru