

# *Stanovy Společenství vlastníků jednotek pro dům ...*

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "**jednotka**"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), (dále jen "**člen společenství**"). Hovoří-li tyto stanovy o pojmu jednotka, má se tím na mysli „byt“ nebo „nebytový prostor“ jako souhrnný pojem označující byt nebo nebytový prostor.
- 3) Společenství vlastníků jednotek je založeno za účelem správy bytového domu č.p. ... (dále jen „**dům**“) v části obce ..., stojící na pozemku parc. č. (st.) ... (dále jen „**pozemek**“), zapsaném Katastrálním úřadem pro ...kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. ... pro katastrální území ..., obec ..., okres ..., a za účelem správy výše uvedeného pozemku.
- 4) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "**správa domu**") a pozemku, jakož i v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále jen „**nařízení vlády**“), a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

### Čl. II Název a sídlo společenství

- 1) Názvem společenství vlastníků jednotek je: Společenství vlastníků pro dům ... (dále jen "**společenství**").
- 2) Sídlem společenství je Ostrava ....
- 3) IČ: ...

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### Čl. III Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

#### A. Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků.
- 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 spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
- 3) Správou domu se zejména rozumí technické, provozní a správní činnosti spočívající mimo jiné

- v(e):
- a) provozu, údržbě, opravách, stavebních úpravách a jiných změnách 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 nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - b) revizích technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně plynu, tepla, teplé vody včetně radiátorů, pitné vody, odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c) revizích a opravách domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - d) prohlídkách a čištění komínů,
  - e) údržbě pozemku a údržbě přístupových cest na pozemku,
  - f) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník tuto stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
  - g) 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,
  - h) 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 evidenci, vyúčtování a vypořádání,
  - i) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu, pozemku a k činnosti společenství,
  - j) vedení seznamu členů společenství,
  - k) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo které vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství,
  - l) činnostech spojených s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - m) výkonu činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
  - n) dalších činnostech, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,
  - o) správě jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - p) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky.
- 4) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu
  - e) 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 a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 5) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 6) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 7) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- 8) Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, je společenství povinno do 30-ti dnů oznámit příslušnému katastrálnímu úřadu.

## B. Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům všech jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, víceúčelové a technické místnosti, balkony přístupné ze společných prostor, sklepy, a další prostory určené pro společné užívání. Člen společenství je povinen dodržovat na základě usnesení shromáždění vlastníků přijatý (domovní) řád, který zahrnuje bližší podrobnosti způsobu jejich užívání.
- 2) Vlastník jednotky je povinen
  - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
  - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- 3) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště).
- 4) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě u vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- 5) Vlastník jednotky a osoby s ním v jednotce pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny, apod.
- 6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 7) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 8) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 9) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 10) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech, a v sobotu v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 11) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování zakázaných předmětů do sklepních prostor.
- 12) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

- 13) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 14) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

#### Čl. IV

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

- 1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "**správce**"), anebo v souladu s usnesením shromáždění o ustanovení správce, může společenství zajišťovat některé provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v čl. XIV. písm. C odst. 1 těchto stanov

### **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

#### Čl. V

##### **Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor").
- 2) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby

- musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 2 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.
  - 5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Člen voleného orgánu však může pro jednotlivý případ zmocnit jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
  - 6) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, okamžikem, kdy člen orgánu přestane splňovat podmínky pro své zvolení nebo na základě dalších právních skutečností zakotvených v ustanoveních platných právních předpisů.
  - 7) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
  - 8) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
  - 9) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
  - 10) Členům voleného orgánu může být za výkon funkce poskytnuta odměna, jejíž přiznání a výši schvaluje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
  - 11) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoli ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
  - 12) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
  - 13) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
  - 14) Kdo zasedání orgánu společenství svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
  - 15) Člen společenství může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

## Čl. VI Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - b) schválení nebo změně stanov,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - d) o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, převyšují-li náklady částku stanovenou nařízením vlády, popř. předpisem, který toto nařízení v budoucnu případně nahradí,
  - e) schválení účetní závěrky, předložené statutárním orgánem společenství, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. IV těchto stanov, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu

- a způsobem uvedeným ve smlouvě; o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III těchto stanov,
  - g) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno statutárnímu orgánu společenství,
  - h) změně účelu užívání domu nebo jednotky, o změně podlahové plochy jednotky, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o členství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, o změně v určení společné věci sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti statutárnímu orgánu společenství,
  - j) 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 v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - k) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi; k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena přesáhne v kalendářním roce souhrnné částky stanovené nařízením vlády, popř. předpisem, který toto nařízení v budoucnu případně nahradí; k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - l) volí a odvolává statutární orgán společenství a stanoví výši odměny,
  - m) rozdělení ztráty a zisku z hospodaření společenství mezi členy společenství,
  - n) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
  - o) schvalování rozpočtu a plánů oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Není-li zvolen statutární orgán společenství, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  - 4) Shromáždění musí být svoláno též z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  - 5) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
  - 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů společenství, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka může být doručena členovi také na emailovou adresu, pokud si takové doručování písemně vyžádá.
  - 7) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání, program jednání shromáždění a podklady týkající se pořadu jednání. Pokud tyto podklady týkající se pořadu jednání nejsou připojeny v pozvánce, je svolatel povinen umožnit každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
  - 8) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 3 věta druhá, nebo podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
  - 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud občanský zákoník nebo tyto stanovy neurčují jinak. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (ustanovení čl. IX těchto stanov se užije obdobně).
  - 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
  - 11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je

- vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. 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.
- 12) Souhlasu všech vlastníků je třeba pouze, jde-li o změnu podílů na společných částech u všech vlastníků nebo při změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
  - 13) Ke zvolení členů výboru společenství vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
  - 14) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
  - 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky hlasování, popř. voleb, pokud byly volby prováděny, námitky členů proti rozhodnutí společenství, pokud tito požádali o jejich zaprotokolování, označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
  - 16) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru společenství vlastníků.
  - 17) Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

## Čl. VII

### Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Nesvolá-li výbor předseda, může tak učinit jiný člen výboru.
- 5) Výbor má ... členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- 8) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
- 9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, nebo též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- 10) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku 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 opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - k) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce souhrnné částky stanovené nařízením vlády, popř. předpisem, který toto nařízení v budoucnu případně nahradí.
- 11) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c) jménem společenství činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu a na zálohách na služby, včetně vymáhání plnění povinností uložených členům společenství,
  - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku, ve vztahu k místně příslušnému správci daně a katastrálnímu úřadu.
- 12) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkční období končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců po doručení oznámení o odstoupení.

## Čl. VIII

### Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance



- k jednání za společenství.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu společenství.
  - 5) Za společenství je dále oprávněn v určitých věcech jednat správce, a to na základě speciální písemné plné moci udělení společenstvím v souladu s obsahem smlouvy uzavřené se správcem.

## Čl. IX

### **Zvláštní způsob rozhodování ve společenství (per rollam)**

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě patnácti dnů, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky (slovy „souhlasím/nesouhlasím“) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- 4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě 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.
- 5) Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. X

#### **Vznik členství**

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 4) Spoluvlastníci jednotky nebo manželé písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, resp. osobě odpovědné za správu domu, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- 5) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

**Čl. XI**  
**Seznam členů společenství,**  
**Oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- 1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
  - a) označení jednotky,
  - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- 3) Přenechá-li vlastník jednotky tuto k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a příjmení této osoby.
- 4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- 5) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce či jiné osoby užívající jednotku v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky, nájemce jednotky či jiné osoby užívající jednotku na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

**Čl. XII**  
**Práva a povinnosti člena společenství**

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování; člen společenství může pro účast a hlasování na shromáždění udělit plnou moc jinému členu shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části,
  - h) požadovat po statutárním orgánu nebo osobě odpovědné za správu domu jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě, a to způsobem a za podmínek upravených v čl. XI odst. 5 těchto stanov,
  - i) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze

- realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost
    - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
    - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
    - c) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
    - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
    - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě; upravuje-li vlastník stavebně svou jednotku, umožní do ní nebo do společné části, která mu výlučně slouží k užívání, přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu,
    - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
    - g) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky 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; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
    - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán společenství alespoň 3 dny předem,
    - i) oznámit vlastníkům jednotek prostřednictvím statutárního orgánu a osoby odpovědné za správu domu a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost, s uvedením jejich jména a příjmení,
    - j) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu a osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,
    - k) oznamovat společenství a osobě odpovědné za správu domu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
    - l) předat statutárnímu orgánu společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
    - m) udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
    - n) oznamovat společenství a osobě odpovědné za správu domu aktuální poštovní adresu, telefonické spojení, popřípadě jiný kontaktní údaj.
  - 3) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
  - 4) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

- 5) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky – člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

### Čl. XIII

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

- 1) Členství ve společenství zaniká převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, úmrtím člena společenství (fyzické osoby), zánikem člena společenství (právnícké osoby bez právního nástupnictví), zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství výlučné dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

### ČÁST PÁTÁ

#### **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### Čl. XIV

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, Pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb, A pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky**

##### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.
- 3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- 5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- 6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.
- 7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- 8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

##### B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku platí členové společenství (vlastníci jednotek) podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků, a to v částkách stanovených příslušným orgánem společenství, a vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, na účet společenství [čl. VI odst. 2 písm. f) těchto stanov], nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

Má-li společenství vzniklé před 1.1. 2014 jiné pravidlo v prohlášení, pak se nepoužije odst. 2, pokud by se všichni vlastníci jednotek písemně nedohodli jinak.

- 3) 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.
- 4) Nevychrpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 5) Podle zásad uvedených výše v odst. 1 až 3 tohoto písm. B a článku stanov se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých ustanovení písm. A tohoto článku stanov stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky – člena společenství. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství (resp. osobě odpovědné za správu domu) povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 7) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství (resp. osoby odpovědné za správu domu), jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství (resp. osobě odpovědné za správu domu).

#### C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména (a) dodávka vody a odvádění odpadních vod, (b) dodávka tepla a teplé vody, (c) odvoz komunálního odpadu, (d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, (e) provoz a čištění komínů, (f) osvětlení společných prostor v domě, (g) úklid společných prostor v domě, (h) provoz výtahu, (i) odvoz odpadních vod a čištění jímek, (j) další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby, a to poměrně podle výše odpovídající jejich podílu na společných částech, v částkách stanovených příslušným orgánem společenství, a vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce, na účet společenství [čl. VI odst. 2 písm. g) těchto stanov], nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 4) Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- 5) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
  - a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
  - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
  - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
  - d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
  - e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) – i) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - g) náklady uvedené v odst. 1 písm. j) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- 6) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
  - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,

- b) nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 7) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování [čl. XII odst. 2 písm. k) těchto stanov].
  - 8) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do schránky pro příjem pošty a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě.
  - 9) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky. V případě podání námitek dle odst. 10 tohoto článku stanov běží lhůta 4 měsíců dle předchozí věty ode dne vyřízení námitek.
  - 10) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitek.
  - 11) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

#### D. Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství.
- 2) Jestliže členu společenství jeho členství v souladu s těmito stanovami zanikne, nemá tento bývalý člen právo požadovat od společenství vrácení jakýchkoliv finančních prostředků, kterými přispěl na vytváření zálohy na opravy, udržování a chod domu (fond oprav).
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodářit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 5) Členové společenství ručí za závazky (dluhy) společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství. Zisk rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- 7) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc.
- 8) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

## ČÁST ŠESTÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XV

#### Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- 4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- 5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
- 6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

#### Čl. XVI

#### **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmezem z rejstříku společenství vlastníků.

#### **ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 1) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí také přiměřeně pro nebytové prostory.
- 2) Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 občanský zákoník), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje občanský zákoník v § 210-302).
- 3) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Ostravě a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- 4) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne .... 2014 jako změny dosavadních stanov a téhož dne nabyly účinnosti. Jejich změnu si vyžádaly zákony, které nabyly účinnosti ke dni 1.1.2014.