

STANOVY

Společenství vlastníků Společenství vlastníků jednotek K vodojemu 2814/33, Praha 5

ODDÍL PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1 Právní postavení společenství vlastníků jednotek

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnická osoba existující za účelem zajišťování správy domu a pozemku (předmět činnosti společenství vlastníků); při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále též "**člen**"). Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Článek 2 Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků je: Společenství vlastníků jednotek K vodojemu 2814/33, Praha 5.
2. Sídlo společenství vlastníků je: K vodojemu 2814/33, 150 00 Praha 5.
3. Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 9 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne 1. ledna 2009

ODDÍL DRUHÝ SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI

Článek 3 Správa domu a pozemku

1. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. V souladu s článkem 3 odst. 1 těchto stanov se činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkající se správy domu a pozemku
a) z hlediska provozního a technického zejména:

Schválené stanovy na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

- 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 vlastníka nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj jednotka, 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.
- b) z hlediska správních činností zejména:
- 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 ze zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a jiných právních předpisů,
 - 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,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - 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,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
4. Společenství vlastníků je pro účely správy domu a pozemku oprávněno 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 a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
5. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Článek 4

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

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků (dále jen „**shromáždění**“) o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „**správce domu**“), může společenství vlastníků 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 uzavřené společenstvím vlastníků se správcem domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem domu obsahuje v návaznosti na rozsah činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění, zejména tyto náležitosti:
 - a) vymezení činností, které bude správce domu vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu plnění spojených či souvisejících s užíváním jednotek (dále jen „**úhrada za služby**“) včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce domu předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce domu předložit jednou ročně příslušným orgánům společenství vlastníků dle těchto stanov zprávu o činnosti správce domu, 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 domu předložit příslušným orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu služeb, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona nebo podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství,
 - f) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. O určení osoby správce domu, její změně, jakož i o schválení smlouvy se správcem domu a schválení změny takové smlouvy v části ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, rozhoduje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle článku 4 odst. 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z OZ, právních předpisů a těchto stanov.

ODDÍL TŘETÍ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 5
Vznik a zánik členství
Společné členství

1. Členství ve společenství vlastníků 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. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
3. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit jednoho společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
5. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství k okamžiku, ke kterému zápis změny předchozího spoluvlastnictví jednotky (společného jmění) na výlučné vlastnictví jediného člena do katastru nemovitostí nabyl účinků; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků.

Článek 6 **Práva a povinnosti člena společenství vlastníků**

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená zejména v příslušných ustanoveních OZ a těchto stanov, především má právo
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených OZ a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby a na vrácení případných přeplatků,
 - f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených společenstvím vlastníků ve věci správy, účetních knih a dokladů, jakož i dalších podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání shromáždění,
 - h) obdržet informace dle článku 7 odst. 4 těchto stanov,
 - i) užívat společné části, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků,
 - j) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jednotka, a to při dodržení podmínek stanovených v OZ,
 - k) obdržet potvrzení o dlužích člena související se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních OZ a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na ně,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhrady za služby plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb,

- d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; tato pravidla vyplývají především z OZ a těchto stanov, rozhodnutí shromáždění, případně i z domovního řádu či prohlášení vlastníka,
 - e) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení domu pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a právními předpisy,
 - f) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho jednotku, jakož i užívat společné části,
 - h) neprodleně upozorňovat předsedu společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod na společných částech domu,
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím jednotku užívají,
 - j) umožnit po předchozím vyzvání do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, přístup předsedovi společenství vlastníků, popřípadě osobě předsedou společenství vlastníků, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 - k) oznamovat společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji podle článku 7 odst. 2 těchto stanov, a dále počet osob a jejich změny dle článku 7 odst. 3 těchto stanov;
 - l) předat předsedovi společenství vlastníků projektovou dokumentaci v případě, že ve svém bytě či ve společných částech určeným k výlučnému užívání provádí přestavbu či jinou změnu stavby.
3. Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat následující pravidla při užívání společných částí domu:
- a) dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech domu, vyvarovat se jednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků,
 - b) v případě chovu domácích zvířat dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných.
 - c) zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech domu, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu,
 - d) v případě pohybu ve společných prostorách domu bez automatického zhasínání světla zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu,
 - e) zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží,
 - f) umísťovat vývěsky, nápisy či jiné informační zařízení ve společných prostorách domu či na domě pouze s předchozím písemným souhlasem předsedy společenství vlastníků; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství vlastníků zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.

Schválené stanovy na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

- g) člen společenství vlastníků se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací orgány společenství, pokud se netýkají těchto orgánů či společenství vlastníků,
 - h) dbát na správné označení zvonku do jeho jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky,
 - i) pokud z nezbytného důvodu uzavře domovní uzávěry vody, tepla či jiného média, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo předem oznámeno ostatním členům společenství vlastníků. K hlavním uzávěrům vody, tepla, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v jednotce člena společenství vlastníků, musí k nim člen společenství vlastníků umožnit přístup a zajistit, aby tento přístup byl umožněn i po dobu jeho nepřítomnosti v jednotce. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, tepla, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném,
 - j) při užívání jeho jednotky si počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství vlastníků; při provádění stavebních prací v jednotce je povinen oznámit termín provádění stavebních prací předsedovi společenství vlastníků a ostatním členům společenství vlastníků a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství vlastníků zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje zpěvu a hlučné komunikace
 - k) dbát na bezpečnost v domě zejména zavíráním vchodových dveří, neumožňováním vstupu do domu neznámým osobám
4. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Článek 7

Seznam členů Oznamovací povinnost členů

1. Společenství vlastníků vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství zapisuje vedle jména (názevu) a místa trvalého pobytu (sídla) též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Do seznamu členů se запиše také elektronická adresa (email), popřípadě doručovací adresa, pokud člen požaduje, aby mu společenství vlastníků doručovalo pozvánky na zasedání shromáždění a jiné dokumenty na jím sdělenou elektronickou adresu, popřípadě na doručovací adresu odlišnou od adresy domu. U společných členů se do seznamu členů zapisuje též jméno jejich společného zástupce.
2. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit předsedovi společenství vlastníků (a jeho prostřednictvím vlastníkům jednotek) své jméno a příjmení (název), adresu trvalého pobytu (sídla) a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznámení musí být písemné.
3. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi společenství vlastníků 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 jednotky jednotka k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Oznámení musí být písemné.

4. Společenství vlastníků sdělí vlastníku jednotky k jeho žádosti jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Článek 8

Stavební úpravy a nezávadný stav bytu a společných částí

1. Vlastník jednotky má právo svobodně uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku. Bez rozhodnutí shromáždění však nesmí měnit účel užívání svého bytu, měnit jeho podlahovou plochu a ani jej slučovat s jiným bytem. Před vlastním zahájením vlastník jednotky ohlásí předsedovi společenství vlastníků uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník jednotky sdělí předsedovi společenství vlastníků zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky je povinen sdělit předsedovi společenství vlastníků též dodavatele, který bude stavební úpravy v bytě provádět a který bude mít výhradně za tímto účelem umožněn přístup do domu. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými a právními předpisy a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.
2. Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě. Provádění prací, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele jednotek obtěžovat hlukem, je možné pouze ve všední dny v době od 8,00 do 18,00 hodin.
3. Je-li podle právního předpisu k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu, je vlastník jednotky povinen před započítím stavebních prací v bytě předložit předsedovi společenství vlastníků rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.
4. Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, umožnit přístup členům předsedovi společenství vlastníků popřípadě osobě pověřené předsedou, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; výzvu činí písemně předseda společenství vlastníků alespoň tři (3) dny předem.
5. Vlastník jednotky udržuje svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotka tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. Vlastník jednotky je povinen provádět údržbu společných částí, které je oprávněn výlučně užívat, a to tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a aby byl zachován nezávadný stav.
6. 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. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
7. Při poškození jednotky prováděním prací podle článku 8 odst. 6 těchto stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

ODDÍL ČTVRTÝ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 9
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
 - c) revizor.
2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je již členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
5. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
7. 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.
8. Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
9. Na usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovы 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.
10. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
11. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.

12. O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
13. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
14. Ten kdo svolal zasedání, je může odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
15. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
16. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Článek 10 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění je ke svému zasedání svoláváno předsedou společenství vlastníků tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství vlastníků je povinen svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na členskou schůzi na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a taktéž ji členům vhodí do jejich schránky v domě nebo zároveň odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů nebo doporučeně odešle na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, je-li odlišná od adresy domu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň
 - a) název a sídlo společenství vlastníků,
 - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
 - c) pořad (program) zasedání shromáždění a
 - d) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

Schválené stanovy na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků, v jeho nepřítomnosti jím zmocněný zástupce. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu ověřovatele zápisu a jmenuje zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis obsahuje údaj o datu, místě a programu zasedání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle OZ a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání shromáždění a prezenční listina. Předseda společenství vlastníků odpovídá za to, že zápis bude vyhotoven do 30-ti dnů od konání zasedání shromáždění. Způsob seznamování členů se zápisem ze zasedání shromáždění určí svým usnesením shromáždění.
8. Člena může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemnou plnou mocí.
9. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání předsedy společenství vlastníků i náhradníků a rozhodování o výši odměn předsedy společenství vlastníků,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, jakož i rozhodnutí o navýšení příspěvků vlastníků, kteří mají ve výlučném užívání některou společnou částí domu (balkon, lodžii nebo terasu), a celkovou výši mimořádného příspěvku dle článku 15 odst. 6,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a schválení rozpočtu na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, jakož i schválení výsledků plnění tohoto rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství;
 - g) rozhodování o
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - změně podlahové plochy bytu,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně podílu na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a není-li takového rozhodnutí, pak v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč včetně DPH v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
 - h) 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 v kalendářním roce převyšuje v souhrnu částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a není-li takového rozhodnutí, pak v souhrnu částku ve výši 10.000,- Kč včetně DPH,

Schválené stanovy na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

- nebo ke zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu částku, jejíž výši stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a není-li takového rozhodnutí, pak v souhrnu částku ve výši 10.000,- Kč včetně DPH, nebo k jinému nakládání s nimi,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce domu), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
10. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, ledaže tyto stanovy stanoví jinak. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
11. K přijetí usnesení v záležitostech uvedených v článku 10 odst. 9 písm. a) (změna stanov), písm. d) (schválení účetní závěrky atd.), písm. e) (schválení druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky), písm. h) první odrážka (souhlas k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, písm. h) třetí odrážka (souhlas k uzavření smlouvy o úvěru) a písm. i) (určení osoby správce domu), a dále též k přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč včetně DPH v průměru na každou jednotku, je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek (tento finanční limit neplatí v případě oprav způsobených havárií). K přijetí usnesení v záležitosti uvedené v článku 10 odst. 9 písm. g) druhá odrážka (změna účelu užívání domu) a dále též k přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5.000,- Kč včetně DPH v průměru na každou jednotku, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek (tento limit neplatí v případě oprav způsobených havárií).
12. Členové hlasují na shromáždění veřejně, ledaže shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek rozhodne, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.
13. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti nepřísluší předsedovi společenství vlastníků.
14. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, 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 (3) 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

Schválené stanovy na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Článek 11 Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň:
 - a) text navrhovaného usnesení,
 - b) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
 - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí 15 (patnáct) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu vlastníku jednotky,
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
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 většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek 12 Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromáždění.
2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků. Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti shromáždění, anebo kterou si shromáždění svým rozhodnutím nevyhradilo do své působnosti.
3. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
4. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
5. Předsedou společenství vlastníků může být pouze osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Předsedou může být i osoba odlišná od vlastníka jednotky. Předsedou společenství vlastníků nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ.

Schválené stanovы na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

6. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství vlastníků z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
7. Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu společenství a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci na základě smlouvy.
8. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
9. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona 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 nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž souhrnná pořizovací cena popř. souhrnná zůstatková cena nedosahuje limitů dle článku 10 odst. 9 písm. h) těchto stanov,
 - c) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady limit dle článku 10 odst. 9 písm. g) těchto stanov, a dále o opravách způsobených havárií na společných částech,
 - d) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, 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,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a vede seznamu vlastníků jednotek;
 - i) sděluje jednotlivým vlastníků jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
10. Předseda společenství jako statutární orgán společenství vlastníků zejména
 - a) v souladu se zákonem, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání 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 újmy,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníků jednotek,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku a také ve vztahu k příslušnému katastrálnímu úřadu.
11. Funkce předsedy společenství vlastníků končí:
- a) uplynutím funkčního období,
 - b) odvoláním z funkce,
 - c) odstoupením z funkce,
 - d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
 - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
12. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
13. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

Článek 13 Další volené orgány

1. Revizor je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
2. Revizor odpovídá za svou činnost shromáždění.
3. Revizor je volen a odvoláván shromážděním.
4. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení statutárnímu orgánu.

Článek 14 Určení prvních statutárního orgánu

Prvním předsedou společenství vlastníků je Stavební bytové družstvo pracovníků energetiky a dopravy, IČ 000 32 824.

ODDÍL PÁTÝ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 15

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

1. O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje předseda společenství vlastníků, případě k tomu pověřený správce domu, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění.
2. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
3. Je-li sklepní kóji oprávněn výlučně užívat jen vlastník některé jednotky, je vlastník takové jednotky povinen ji na svůj náklad opravovat, udržovat a řádně o ni pečovat.
4. Je-li balkon/lodžii/terasu oprávněn výlučně užívat jen vlastník některé jednotky, je takový vlastník povinen balkon/lodžii/terasu, který užívá výlučně, na svůj náklad udržovat a provádět jeho/její drobné opravy, nesmí však narušit či změnit vzhled domu, anebo jakkoliv poškodit společné části domu. Za drobnou se považuje oprava do 5.000,- Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě. Vznikne-li u balkonu/lodžie/terasy, který/terou užívá výlučně jen vlastník některé jednotky, potřeba provést jinou, než drobnou opravu, provede tuto opravu společenství vlastníků na své náklady.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 16

Hospodaření společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. V mimořádném případě, že společenství vlastníků nemá dostatek finančních prostředků na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou všichni vlastníci jednotek povinni na takové opravy přispět formou mimořádného příspěvku, a to poměrem odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu.
3. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
5. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Článek 17

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

Schválené stanovky na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

1. 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. Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
3. Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Článek 18

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající podílu užívané plochy jednotky na celkové užívané ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; užívaná plocha jednotky je součtem podlahové plochy jednotky rozhodné pro stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka na společných částech a plochy společné části domu sloužící k užívání jen vlastníkovvi jednotky, přičemž plocha této společné části se započítá maximálně takto
 - balkon 25 % plochy,
 - c) ve výši podílu stanoveného v Prohlášení vlastníka podle podlahové plochy, kterou se rozumí plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství jednotky.

Schválené stanovy na shromáždění vlastníků konaném dne 29. 11. 2016

nedohodnou-li se vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

Jestliže osoba, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku (smluvní správce) a která je zároveň členem společenství, neuplatňuje vůči společenství odměnu za správu podílu na společných částech spojených s jednotkami v jejím vlastnictví, rozdělí se náklady na odměnu pouze na ostatní vlastníky jednotek, a to stejnou částkou za jednotku dle smlouvy uzavřené s touto osobou

nedohodnou-li se vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

- 1) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 2/3 většinou hlasů přítomných členů.
- 2) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 3) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 4) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane poskytovat.
- 5) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy stanovuje statutární orgán na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.
- 6) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, podle poměru stanoveného v čl. 18 odst. 1 písm. c)]

- e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody 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, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 7) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 8) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

ČÁST SEDMÁ
Společná a závěrečná ustanovení

Článek 19
Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Článek 20
Společná ustanovení

1. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
2. Písemnost určenou vlastníkovvi jednotky lze doručit také vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.

Článek 21
Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 29. 11. 2016.