

STANOVY

Společenství vlastníků bytů
domu Fibichova 51,
Chrudim 3



Obsah

Článek I - <i>Název, sídlo, identifikační údaje společenství</i>	2
Článek II - <i>Základní ustanovení</i>	2
Článek III - <i>Členství ve společenství – vznik, evidence, změny, zánik</i>	3
A. <i>Vznik členství</i>	3
B. <i>Evidence členů</i>	3
C. <i>Změny členství</i>	4
D. <i>Zánik členství</i>	4
Článek IV - <i>Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování</i>	5
Článek V - <i>Orgány společenství - společná ustanovení</i>	7
Článek VI - <i>Shromáždění</i>	8
Článek VII - <i>Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění</i>	10
Článek VIII - <i>Rozhodování mimo zasedání shromáždění</i>	11
Článek IX - <i>Výbor společenství</i>	11
Článek X - <i>Kontrolní komise/revizor</i>	13
Článek XI - <i>Pravidla pro správu domu a pozemku</i>	14
Článek XII - <i>Pravidla pro užívání bytové jednotky a společných částí domu a prostor</i>	15
Článek XIII - <i>Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb</i>	17
A. <i>Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství</i>	17
B. <i>Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku</i>	17
C. <i>Rozúčtování nákladů na služby</i>	17
D. <i>Úhrady zálohových plateb, závěrečné vyúčtování</i>	18
E. <i>Majetek a hospodaření společenství</i>	19
Článek XIV - <i>Odpovědnost za nedodržování stanov a sankce za jejich porušení</i>	19
Článek XV - <i>Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví, zánik společenství</i>	21
Článek XVI - <i>Závěrečná ustanovení</i>	22

Článek I

Název, sídlo, identifikační údaje společenství

Název společenství:	Společenství vlastníků bytů domu Fibichova 51, Chrudim 3
Identifikační číslo:	259 86 945
Sídlo společenství:	Fibichova 51, 537 01 Chrudim 3
Právní forma:	společenství vlastníků jednotek
Den vzniku společenství:	01. 07. 2000

Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl S, vložka 2067.

Článek II

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domů a pozemků, která se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014 a navazujících právních předpisů. Společenství vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Společenství vzniklo dne 01. 07. 2000.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě, společnými členy společenství jsou společní vlastníci bytů v domě.
- 3) Společenství jako právnická osoba je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v občanském zákoníku, navazujících právních předpisech a v těchto stanovách.
- 4) Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 5) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 6) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- 7) Společenství se nesmí zavázat k úhradě ztráty jiné osoby ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- 8) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek anebo členem jiné právnické osoby, která působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek III

Členství ve společenství – vznik, evidence, změny, zánik

A. Vznik členství

- 1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- 3) 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.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové společenství mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu, odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- 5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, totéž platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Plná moc může být jak trvalá, tak i pro jednotlivý úkon. Nebude-li zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině účast vlastníka s velikostí hlasu, připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví.
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění manželů 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.

B. Evidence členů

- 1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí minimálně jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu, korespondenční adresa, telefonní číslo, elektronická adresa (používá-li) 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 vztahujícího 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) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby, korespondenční adresa, telefonní číslo a elektronická adresa (používá-li).
- 4) Statutární orgán je povinen zajistit bez zbytečných odkladů 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, již se ruší předchozí plná moc.

C. Změny členství

- 1) Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o tom, že je vlastníkem jednotky, oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. kupní smlouvou, rozhodnutím soudu, výpisem z katastru nemovitostí). Spolu s tím je povinen oznámit svoji adresu trvalého pobytu, korespondenční adresu, telefonní číslo, elektronickou adresu (používá-li) a sdělit počet osob, které budou byt užívat.
- 2) Vlastník jednotky v průběhu jejího užívání je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů, zapsaných v seznamu členů, které se týkají jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny kontaktních údajů a v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 2 měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, adresu, korespondenční adresu, telefonní číslo a elektronickou adresu (používá-li) této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- 3) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce 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 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 bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Pokud vlastník jednotky využije svého práva na informaci podle těchto stanov, platí obecně pro všechny případy poskytování informací vlastníkům jednotek společenstvím, že 2 písemné informace včetně různých potvrzení ročně budou poskytnuty na náklady společenství, informace včetně potvrzení nad tento počet v roce pak budou zpoplatněny částkou 50 Kč k tíži žadatele.

D. Zánik členství

- 1) 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 vlastníkem je člen společenství
 - e) zánikem společenství
 - f) zánikem domu.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího podílového nebo ideálního spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství – viz též výše oddíl C. Změny členství.

Článek IV

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- 1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- 2) Vlastník jednotky má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění společenství
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků
 - e) výlučně užívat, svobodně spravovat a uvnitř upravovat svůj byt v souladu s těmito stanovami a domovním řádem po jeho vydání, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje, a to prostřednictvím výboru společenství v kanceláři výboru po dohodě; může nahlížet do smluv, uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění
 - h) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Toto právo lze uplatnit do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká
 - i) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků
 - k) na požádání obdržet zápis ze shromáždění
 - l) uplatňovat další práva uvedená v občanském zákoníku, navazujících právních předpisech a v těchto stanovách.
- 3) Vlastník jednotky má zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, které byt užívají a nebo jimž umožnil přístup do domu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených ve vnitřních řádech, nařízeních a normách domu
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav bytu, společných prostor a domu a celkový dobrý vzhled domu
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových

úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby

- e) hradit řádně a včas, nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky, vyplývající z vyúčtování ve stanovených lhůtách výborem společenství
 - f) hradit řádně a včas, nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, příspěvky na správu domu a pozemku
 - g) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, plynu, elektro) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících, včetně vnitřního rozvodu plynu a spotřebiče v zájmu bezpečnosti a ochrany ostatních vlastníků. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 3 dny předem dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu
 - h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství
 - j) předložit včas výboru společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu. Kde to stanoví zákon, lze provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků. Při stavebních úpravách bytů je vlastník povinen postupovat maximálně ohleduplně vůči ostatním vlastníků a uživatelům bytů – viz dále Článek XII, bod 9) těchto stanov.
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností
 - l) upozorňovat neprodleně orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na závadové jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit k předcházení škodám proti poškozování domu
 - m) sdělit výboru v případě nepřítomnosti v bytě delší než 1 měsíc kontaktní osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu
 - n) oznamovat bez zbytečného odkladu výboru společenství takové události, které mu znemožňují řádné plnění svých povinností, jako je placení záloh (ztráta zaměstnání, insolvence, exekuce atd.) s tím, že předloží návrh, jak bude řešit plnění svých povinností, zejména z hlediska úhrad vznikajících dluhů na předepsaných platbách.
- 4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu.
- 5) Vlastník jednotky jako člen společenství plní také další povinnosti uvedené v občanském zákoníku případně obecně platných právních předpisech, vztahujících se k užívání bytu, opravám a revizím všech technických zařízení a jejich příslušenství a užívaných spotřebičů. Vlastník jednotky je odpovědný za odpovídající řádný stav všech těchto zařízení a v případě vzniklých škod za ně plně odpovídá, ať již se jedná o vlastní byt, jiné dotčené byty nebo společné prostory domu a pozemku.
- 6) Výbor společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu

domu a pozemku a pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, jakož i ostatními důležitými vnitřními směrnicemi a nařízeními domu, schválenými společenstvím vlastníků. Děje se tak prostřednictvím vývěsky domu, informacemi na webové stránce, případně se lze s nimi seznámit v kanceláři výboru společenství.

- 7) Stanovy budou zveřejněny v průběhu jejich zpracování tak, aby každý vlastník jednotky měl možnost se s nimi seznámit a k návrhu stanov se vyjádřit. V případě potřeby budou vlastníkům jednotek vydány ke kolování.
- 8) Stanovy nabudou platnosti a účinnosti po jejich projednání a odsouhlasení shromážděním vlastníků a po splnění právních náležitostí zápisu nových stanov do veřejného rejstříku.

Článek V

Orgány společenství - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor společenství vlastníků
 - c) kontrolní komise/revizor.
- 2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Členové orgánů mohou být voleni opakovaně. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však do doby zápisu členů nových orgánů do veřejného rejstříku.
- 3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. Členství ve voleném orgánu skončí rovněž dnem, kdy dojde k zániku členství ve společenství.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím 2 měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- 6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu, rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením následujícího bodu 7).
- 7) Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství vlastníků, starší 23 let, který splňuje všeobecné podmínky provozování živnosti ve smyslu § 6 zákona o živnostenském podnikání, a to plnou svéprávnost a bezúhonnost, přičemž bezúhonnost se prokazuje výpisem z rejstříku trestů.
- 8) 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 rovněž splňovat podmínky uvedené v bodě 7) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

- 9) Člen voleného orgánu – fyzická osoba - vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí, tj. s péčí řádného hospodáře. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že funkci nebude schopen řádně zastávat nebo to zjistil v průběhu funkce, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. Způsobí-li svým jednáním či konáním škodu společenství vlastníků, je povinen ji nahradit v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce dle těchto stanov. Odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením dočasně odejmout nebo její výši dočasně snížit z důvodů, že volený orgán své povinnosti vykonával nedbale nebo nedostatečně, přičemž tvrzení o takovém jednání orgánu musí shromáždění specifikovat ve svém písemném usnesení.
- 12) Z jednání orgánu společenství se pořizuje zápis v době do 15 dnů od jeho konání, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří u shromáždění prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů, u ostatních orgánů společenství postačuje zápis bez příloh.

Článek VI

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů, majících jednotku ve společném jmění, má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, postupuje se - viz Článek III, bod 5). Hlasování probíhá veřejnou formou.
- 3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, tj. při nadpoloviční většině hlasů přítomných členů vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů – viz Článek VII těchto stanov.
- 4) Výbor společenství je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Kromě toho je povinen výbor společenství svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však 2 vlastníků jednotek, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění. Shromáždění se pak musí konat do 60 dnů.

- 5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle bodu 4) tohoto článku ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor společenství bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, předanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, nejpozději do 15 dnů přede dnem jeho konání.

Pozvánka se považuje za předanou:

- vyvěšením na vývěsce společenství ve vstupní hale domu
- předáním pozvánky do poštovní schránky vlastníka jednotky či společného zástupce
- zasláním pozvánky e-mailovou poštou vlastníkům či zástupcům se známými adresami
- zasláním pozvánky poštou na známou adresu vlastníka či zástupce, nebydlícího v domě
- případně osobním předáním.

Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. V pozvánce se uvede navržený program jednání. Zájemci o tyto podklady se mohou s nimi seznámit ve shora uvedené lhůtě v kanceláři výboru společenství. V pozvánce se uvede čas, kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka pro nebydlící vlastníky v domě se zasílá poštou na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

- 7) Vlastník jednotky – zmocnitel - se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvýše 3 zmocnitele. Z textu plné moci musí výslovně plynout, že zmocnitel zmocňuje právě k účasti na konkrétním shromáždění a k výkonu veškerých práv vlastníka na shromáždění. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, je povinna na požádání předsedajícího prokázat svoji totožnost.
- 8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- a) schválení a změně stanov
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
 - c) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši odměn
 - d) schválení účetní uzávěrky
 - e) schválení vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle bodu 9) písm. e) tohoto článku, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem, uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou
 - f) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období
 - g) rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku
 - h) schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami
 - i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - j) změně účelu užívání domu nebo bytu
 - k) změně podlahové plochy bytu
 - l) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 - m) změně podílu na společných částech
 - n) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky

- o) údržbě, opravě, stavební úpravě, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části domu, převyšší-li náklad částku 300 tisíc Kč
 - p) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.
- 9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšší v ročním úhrnu částku 100 tisíc Kč
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
 - e) 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 změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti.
- 10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech, určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 11) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který zajišťuje výbor společenství – viz též Článek V, bod 12) a Článek IX, bod 10 d).

Článek VII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- 1) Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení:
 - a) změně účelu užívání domu nebo bytu
 - b) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce
 - c) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 2) Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 3) Při změně prohlášení vlastníků budovy dle § 1169 občanského zákoníku se vyžaduje písemná dohoda dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek VIII

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor společenství navrhnout v písemné formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou – tzv. rozhodování „per rollam“ neboli oběžníková forma rozhodování.

Rozhodování touto formou je přípustné i o jiných otázkách rozhodování shromáždění, a to vždy, když se nesejdou vlastníci společenství s nadpoloviční většinou všech hlasů a shromáždění nebude tedy schopné se usnášet. Viz řešení výlučných kompetencí shromáždění - Článek VI a Článek VII těchto stanov, případně jiných závažných a podstatných problémů v hospodaření domu, navržených ke schválení shromáždění vlastníků výborem společenství.

- 2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
 - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovu jednotky
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 20 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek předán či předložen.
- 3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud by se však jednalo o rozhodování - viz Článek VII těchto stanov, platí počet hlasů podle tohoto článku.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované výboru společenství s uvedením dne, měsíce a roku, 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 a hlas je evidován jako „zdržel se“.
- 5) Výbor společenství oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení.

Článek IX

Výbor společenství

- 1) Výbor společenství je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství a za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor společenství má 3 členy. Každý člen má jeden hlas, s výjimkou rovnosti hlasů dle bodu 7) tohoto článku.

- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor společenství volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 4) Výbor společenství zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu třetí člen výboru (případně v pořadí, které určí svým usnesením výbor společenství při volbě předsedy a místopředsedy, pokud by bylo zvoleno více členů výboru). Právní úkony v písemné formě, které činí výbor společenství za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
- 5) Výbor společenství organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením k rozhodování vyhradilo.
- 6) Výbor společenství je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu nebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru (nižší počet členů výboru) rozhoduje hlas předsedajícího.
- 8) Výbor společenství koná své schůze podle potřeby, obvykle jedenkrát za měsíc. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- 9) Rozhodování výboru mimo zasedání s využitím technických prostředků je možné i v rámci jednání výboru.
- 10) Výbor společenství zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění
 - b) předkládá shromáždění ke schválení účetní závěrku
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 15 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem zveřejněním na vývěsce společenství, případně na vyžádání zasláním na adresu vlastníka nebo doručovací adresu vlastníka. Za zaslání je považováno i vložení do poštovní schránky vlastníka, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění do poštovní schránky společného zástupce. Zápis lze předat i osobně v kanceláři nebo nechat kolovat.
 - e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby
 - f) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství
 - g) odpovídá za vedení účetnictví společenství
 - h) vede seznam členů
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
 - j) zajišťuje plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů
 - l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku

- m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek
 - n) rozhoduje o uzavření smluv v rámci činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a údržeb, pojištění domu a k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a správou domu a pozemku
 - o) zajišťuje po souhlasu shromáždění nakládání s nemovitými i movitými věcmi a rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí do výše limitu, stanoveného viz Článek VI, bod 9 b).
 - p) rozhoduje o službách, údržbě, opravě, stavební úpravě, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části, do výše limitu – viz Článek VI, bod 8 o). V případě náhlé havarijní situace rozhoduje o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadajících do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie
 - q) rozhoduje o uzavírání, prodlužování či změnách smluv o nájmu společných částí domu
 - r) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.
- 11) Odměna členů výboru činí 1.500,-- Kč na osobu za měsíc. O rozdělení odměny mezi své členy rozhoduje výbor společenství.
- 12) Pravidelná měsíční odměna se každý rok navyšuje o % míry inflace vyhlášené Českou národní bankou za předchozí rok.
- 13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami – viz též Článek V, bod 10).

Článek X

Kontrolní komise/revizor

Kontrolní komise, případně funkce revizora může být zřízena a ustavena na základě rozhodnutí shromáždění a po zvolení členů těchto orgánů nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství.

Kontrolní komise, případně revizor provádí svoji činnost podle dále uvedených zásad:

- 1) Kontrolní komise nebo revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn:
 - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů
 - b) nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
 - c) sestavovat plán kontrol na příslušný rok, který odsouhlasuje shromáždění
 - d) kontrolovat, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy
 - e) podávat zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění
 - f) účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru
 - g) navrhopat odstranění zjištěných nedostatků a navrhopat opatření vč. termínů jejich odstranění
 - h) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- 2) Kontrolní orgán odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v

souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor společenství a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

- 3) Členství v kontrolním orgánu není slučitelné s funkcí ve výboru společenství.
- 4) Kontrolní orgán je zvolen shromážděním na období až 5 let; v případě kontrolní komise má 3 členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

Pokud je shromážděním zřízena funkce revizora, pracuje revizor samostatně a má všechna práva a povinnosti kontrolní komise ve smyslu tohoto článku stanov.

- 5) Kontrolní orgán při své činnosti postupuje obdobně - viz Článek IX, body 6) až 9). Kontrolní orgán jedná podle plánu kontrol případně dle potřeby.
- 6) Kontrolní orgán (kontrolní komise nebo revizor) mají nárok na odměnu za výkon funkce, kterou určí shromáždění. O rozdělení odměny mezi členy komise rozhoduje kontrolní komise.

Článek XI

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) 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, zachování nebo zlepšení jeho společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení, sloužících všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části domu či pozemku, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- 2) Správou domu podle bodu 1) se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku
 - b) zajišťování údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, jako např. rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů
 - c) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů, protipožárního zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu
 - d) pojištění domu
 - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady
 - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy
 - h) zřízení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky
 - i) vedení seznamu členů společenství
 - j) další činnosti, vyplývající z obecně platných právních předpisů, které se vztahují k činnosti společenství.

- 3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí v užším smyslu zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami, v širším smyslu pak obecně platnými právními předpisy, vztahující se k hospodaření bytových domů.
- 4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání jednotky, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který byl vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.
- 5) Výbor společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov.
- 6) Výbor společenství disponuje s účtem společenství výhradně pro hrazení potřeb správy domu a pozemku a hrazení služeb. Jedná přitom vždy s péčí řádného hospodáře.

Článek XII

Pravidla pro užívání bytové jednotky a společných částí domu a prostor

- 1) Každý vlastník – dále jen člen společenství – nebo uživatel (nájemce, podnájemce či návštěvník) bytové jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu jak ve své vlastní jednotce, tak i ve společných částech domu a jeho prostorách a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, základní osobní i veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních vlastníků a členů společenství, to vše s ohledem na celkovou bezpečnost, zdraví a bezproblémové bydlení všech uživatelů domu. Člen společenství je plně odpovědný za stavební, technický i provozní stav své bytové jednotky a plně zodpovídá za to, že veškerá zařízení, přístroje a spotřebiče jsou zcela funkční a spolehlivé, že byly podrobeny případným revizím a zjištěné závady byly opraveny a že nemohou svojí činností či funkčností ohrozit jak vlastní jednotku, tak i jednotky ostatních členů společenství, jakož i společné části domu a společné prostory.

Společnými částmi domu jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. K nim náleží zejména společné prostory, vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků schvaluje domovní řád (dohodne-li se na jeho zpracování a vydání v domě), který upravuje podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád po jeho vydání a zveřejnění je závazný pro všechny členy společenství i pro všechny další osoby (nájemce, podnájemce i třetí osoby) vstupující do domu.

- 2) Člen společenství je povinen zdržet se umístování a skladování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména také ve své vlastní bytové jednotce, komoře či sklepu, a to ukládáním požárně a zdravotně nebezpečných předmětů, materiálů, kapalin a látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, případně skladování jiných překážek (nábytku, zavazadel, odložených předmětů apod.) bránících volnému pohybu a průchodu osob ve společných částech domu.
- 3) V době od 22:00 do 06:00 hodin musí být v domě dodržován noční klid. V této době není dovolen hlasitý poslech hudby, hraní na hudební nástroje, používání hlučných zařízení a přístrojů (vrtaček, brusek, praček,

vířivek, hlasitých kuchyňských spotřebičů apod.), chovat se hlučně zpěvem, křikem či jiným podobným chováním včetně hluku návštěv, případně v bytě chovaných zvířat.

- 4) 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 výboru společenství, s jeho souhlasem dát informaci pro ostatní vlastníky na vývěsku společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny v souladu s platnými předpisy pro provádění stavebních prací.
- 5) Člen společenství, (jakož i případný uživatel jeho bytové jednotky po souhlasu člena společenství) je povinen provádět vnitřní stavební práce v bytové jednotce s maximální ohleduplností k ostatním vlastníkům bytových jednotek tak, aby práce zatěžující okolí opravované jednotky nadměrným a značným hlukem (hrubé bourací práce, vrtání, broušení, řezání kovů a dlažeb apod.) byly konány pouze v pracovních dnech v době od 8:00 do 18:00 hodin, o svátcích, sobotách či nedělích se pokud možno těchto prací zcela zdržet, s výjimkou havarijních případů.
- 6) V případě chovu domácích zvířat v bytě je člen společenství nebo uživatel, jemuž zvíře patří, povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svoje náklady a svým jednáním vyčistit a odstranit. Člen společenství či uživatelé bytů jsou povinni zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných.
- 7) Člen společenství může uzavřít hlavní domovní uzávěry vody nebo plynu nebo vypnout elektrický jistič pouze se souhlasem výboru společenství, pokud se nejedná o havárii. Výbor společenství zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství na vývěsce v domě. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a ostatním zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být umožněn přístup i v době nepřítomnosti člena společenství, který zajišťuje po dohodě s vlastníkem výbor společenství.
- 8) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Tyto klíče obhospodařuje člen výboru pro provozní záležitosti.
- 9) Výbor společenství spolu s jednotlivými členy společenství a vlastníky bytů dbá na správné označení bytů, poštovních schránek i zvonků jménem vlastníka nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 10) Výbor společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu o využití s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím výboru společenství.
- 11) Člen společenství je zodpovědný za dodržování těchto pravidel též členy své domácnosti a osobami, kterým umožnil užívání jednotky (nájemci, podnájemci nebo třetím osobám) a v případě, že svým protiprávním jednáním či nekonáním a nedodržením nebo porušením ustanovení bodů 1) až 10) tohoto článku způsobí společenství nebo jednotlivým vlastníkům škodu, zodpovídá plně za vzniklou škodu podle obecně platných právních předpisů.

Článek XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství sestavuje rozpočet na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu jsou:
 - a) vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější
 - b) vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích.
- 3) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav, údržeb, revizí, příp. oprav většího rozsahu, rekonstrukcí a modernizací v následujícím období, včetně odhadu plánovaných nákladů na jejich realizaci (plán oprav).
- 4) V rozpočtu se dále stanoví výše předpokládaných nákladů:
 - a) na realizaci plánu oprav
 - b) souvisejících s činnostmi osoby, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku na základě příkazní, resp. mandátní smlouvy
 - c) souvisejících s ostatními činnostmi, týkajícími se správy domu a pozemku
 - d) na plnění spojená nebo související s provozem domu v následujícím období.
- 5) Při stanovení výše nákladů dle bodů 3) a 4) se vychází zejména ze skutečností jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.
- 6) 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) Na náklady spojené se správou domu a pozemku jsou vlastníci povinni přispívat formou měsíčních záloh, a to ve výši odpovídající podílu započitatelné podlahové plochy jednotky a celkové započitatelné podlahové plochy všech jednotek v domě podle stanovené jednotkové ceny.
- 2) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku se s každým vlastníkem vyúčtuje nejpozději do 5 měsíců po skončení kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 3) V případě změny vlastníka jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku s původním vlastníkem nevypořádávají.

C. Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod

- b) dodávka tepla a teplé vody
 - c) osvětlení společných prostor v domě
 - d) zajištění rozhlasového a televizního signálu, provoz internetu
 - e) provoz výtahů
 - f) další služby, sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek (odvoz komunálního odpadu aj.)
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhodují orgány společenství dle těchto stanov.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu do 10. dne v měsíci, na který je platba předepsána. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor společenství jako jednu dvanáctinu celkových nákladů za uplynulé období, s přihlédnutím k předpokládaným změnám cen jednotlivých komodit na další období.
- 4) Výbor společenství má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. 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 bodě 1) písm. a), b) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných měřicích a 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 vyhláška č. 372/2001 Sb.)
 - b) náklady uvedené v bodě 1) písm. c), d), e), f) se rozúčtují podle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období.
- 6) Výbor společenství je povinen na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů.
- 7) O změně způsobu rozúčtování služeb může rozhodnout svým usnesením shromáždění, není-li to v rozporu se zákonem nebo určujícími právními předpisy. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období, ve kterém byla schválena.

D. Úhrady zálohových plateb, závěrečné vyúčtování

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí vlastníci jednotek-členové
- 2) společenství formou záloh na účet společenství **do 10. dne** v kalendářním měsíci, na který je příspěvek předepsán – viz Článek IV, bod 3), písm. e) a f).
- 3) Vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období. Zúčtovací období je kalendářní rok.
- 4) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 6 týdnů ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky. Přeplatky do výše 500,-- Kč se nevyplácejí a převádějí se danému vlastníku na další období.
- 5) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 10 dnů ode dne doručení.

- 6) V případě změny vlastníka jednotky se **uhrazené** příspěvky na správu domu a pozemku s původním vlastníkem nevypořádávají, vypořádání nákladů za služby se provede až na konci zúčtovacího období, nedohodne-li se původní vlastník s novým nabyvatelem jinak.
- 7) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce jednotky.

E. Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky, získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku v platném znění o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3) Příjmy z nájemného za společné prostory jsou vždy příjmy vlastníků jednotek a jsou vedeny jako mimořádný poplatek na správu domu a pozemku. Tyto příjmy jsou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky a podléhají zdanění dle zákona o dani z příjmů.
- 4) Vlastníci jednotek, v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu a prostor, ručí za dluhy společenství.
- 5) Majetek společenství vede výbor podle účetních zásad v rámci účetnictví domu.

Článek XIV

Odpovědnost za nedodržování stanov a sankce za jejich porušení

- 1) Orgány společenství – tj. shromáždění vlastníků, výbor společenství i kontrolní komise/revizor (je-li zřízena) mají za svoji hlavní povinnost dbát na to, aby celé společenství vlastníků bytů v domě plnilo své základní povinnosti ve prospěch správy domu a pozemku, udržování společných prostor a ve svém konečném důsledku v podstatě ve prospěch každého jednotlivého vlastníka jednotky s cílem kvalitního a bezproblémového bydlení v bytech našeho domu a užívání jeho společných prostor.
- 2) Z těchto stanov vyplývá, že **základní a podstatnou povinností každého vlastníka** bytu je:
 - a) osobní účast vlastníka na správě a řízení domu a společných prostor, realizovanou nejméně formou účasti na shromáždění vlastníků bytů, kde se schvaluje hospodaření domu za uplynulé období a schvaluje rozpočet pro období příští
 - b) povinnost vlastníka plnit usnesení, příkazy a rozhodnutí, schválené shromážděním vlastníků, výborem společenství nebo kontrolním orgánem (je-li zřízen)
 - c) povinnost vlastníka hradit řádně a pravidelně příspěvky na správu domu a ceny služeb, v termínech a výši stanovené vlastníků výborem společenství podle konečného vyúčtování za uplynulé období, kromě všech dalších práv a povinností, jak jsou uvedeny ve stanovách, případně obecně platných právních předpisech, které práva a povinnosti vlastníků bytů stanovují a určují.

- 3) Nedodržování výše uvedeného bodu 2) je podstatným porušováním práv a povinností vlastníků bytů. Zatím co nedodržování povinností dle bodu 2 a) je nedodržování v rovině morální a etické, nedodržování povinností pod body 2 b) a 2 c) je právně vynutitelné sankcemi, které mohou vést až k případnému prodeji bytu neplatiče podle současných právních předpisů.
- 4) Výbor společenství již postupuje a bude nadále v případě neplatičů postupovat podle těchto zásad:
- a) při zjištění neplatiče vystaví dlužníkovi – vlastníkovu bytu, který je v prodlení s placením - písemnou upomínku s výzvou k uhrazení dlužné částky a ostatními údaji s termínem úhrady dlužné částky do 1 měsíce od předání upomínky právně relevantním způsobem (tj. do vlastních rukou, doporučeným dopisem, dodejkou či jinak)
 - b) bude-li dlužník kontaktní a bude ochoten dobrovolně a smírně dluh uhradit, lze se dále dohodnout o plnění na základě dohody o narovnání či dohody o splátkovém kalendáři. V tomto případě se lze dohodnout pouze na splácení jistiny bez příslušenství pohledávky, jak je uvedeno dále
 - c) nebude-li dlužník kontaktní, bude mu zaslána do 15 dnů opětovná výzva k plnění dluhu doporučeným dopisem (s fikcí doručení) se lhůtou plnění v dalších 15 dnech
 - d) nebude-li dlužník dále kontaktní, bude do 2 měsíců od zjištění neplacení podána soudní žaloba. V soudní žalobě mohou být uplatněny tyto nároky:
 - dlužná jistina
 - pokuta z prodlení ve výši 100,-- Kč za každý započatý den prodlení
 - poplatky z prodlení, dostane-li se dlužník do prodlení víc jak 5 dní od lhůty splatnosti. Výše poplatku činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však za 10,-- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení
 - zákonný úrok z prodlení ročně ve výši repo sazby, stanovené ČNB pro první kalendářní pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů (v současnosti činí tato sazba 8 – 10 % dlužné částky ročně (p. a.))
 - smluvní úrok z prodlení, pokud bude přijat a schválen shromážděním vlastníků, který může být od platnosti nového občanského zákoníku i vyšší než předcházející zákonný úrok.
 - v žalobě budou uplatněny i náklady soudního poplatku a soudního řízení, jakož i náklady právního zastoupeníSoudní žaloba bude podána i v případě, že dlužník nebude plnit svoje povinnosti z dohody o narovnání či splátkového kalendáře, v takovém případě může být termín žaloby i zkrácen.
- Obecně platí, že pokud bude plnění závazků či dluhů neplatičů dobrovolné, lze vymáhání směřovat pouze k základní jistině dluhu. Čím bude splácení problémovější, tím více bude výbor uplatňovat výše uvedené možné nároky, které jistinu dluhu značně navyšují.
- e) na základě rozhodnutí soudů bude potom výborem společenství bez zbytečného odkladu přikročeno k výkonu rozhodnutí formou exekučního řízení, ve kterém budou vymáhány dlužné částky a podle jejich výše může dojít až k prodeji bytu vlastníka – dlužníka a neplatiče.
- 5) Jestliže člen společenství nesplní svoji povinnost ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, týkajících se:
- a) nepeněžitých plnění, zejména

- plnění povinností k oznámení změn v seznamu členů domu, změny vlastníka, změny počtu osob v jednotce apod., činí pokuta společenství za prodlení s oznámením či vyřízením nepeněžitých plnění částku 20,-- Kč za každý započatý den prodlení

b) peněžitých plnění, zejména

- u příspěvků na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen člen společenství zaplatit společenství úrok z prodlení s placením ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., který odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž k prodlení došlo, zvýšené o 8 procentních bodů – viz také výše bod 4 d) tohoto článku stanov.

V případě, že budou pokuty nebo úrok z prodlení stanoveny závazně jiným právním předpisem, bude se jejich výpočet řídit tímto jiným právním předpisem.

- 6) Výbor společenství se ve všech případech nemusí dozvědět včas o jiných právních skutečnostech pro vznik dluhů neplatičů, jako je exekuce nebo insolvence, ztráta zaměstnání či jiné. V takovém případě se výbor obrací na všechny vlastníky, pokud budou takové informace mít či se k nim dostanou, aby v zájmu společenství vlastníků i ve vlastním zájmu je sdělily členům výboru.
- 7) Výbor společenství bude využívat po souhlasu shromáždění vlastníků i elektronické možnosti kontroly zápisů ve veřejných rejstřících - např. automatické monitorování insolvenčního rejstříku, případně sledování změn vlastníků v katastru nemovitostí a další možnosti včasného zjištění problémů.
- 8) Výbor společenství bude projednávat stav dlužníků a postup vymáhání pohledávek za nimi na každém shromáždění vlastníků.

Článek XV

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví, zánik společenství

- 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 na 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) Je-li jednotka zatížena právy třetích osob (např. věcnými právy k věci cizí), vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z těchto práv v písemné formě.
- 6) Společenství zaniká ke dni výmazu společenství z rejstříku společenství vlastníků bytových jednotek, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové.

Článek XVI Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy vychází z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku a současně platných základních souvisejících předpisů, zejména:
 - zákona č. 67/2013 Sb. o úpravě otázek spojených s poskytováním plnění s užíváním bytů, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.
 - vyhlášky č. 372/2001 Sb. o pravidlech pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a poskytování TUV mezi konečné spotřebitele
 - zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií
 - zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
 - zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech
 - nařízení vlády č. 351/2013 Sb. o určení úroků z prodlení a nákladů spojených s vymáháním pohledávek
 - nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a dalších zákonných předpisů pro oblast hospodaření s byty a společnými prostory bytových domů a pozemků.
- 2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o jednání právnických osob – viz § 118 - § 209, případně ustanovení o spolku - viz § 1221. Spolek a spolková práva a povinnosti upravuje občanský zákoník v obecné části o korporacích - viz § 210 - § 302.
- 3) Tyto stanovy byly přijaty a schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu Fibichova 51 se sídlem Fibichova 51, Chrudim 3 dne 26. 05. 2016 a tímto dnem jsou pro společenství vlastníků platné a závazné. Stanovy byly v návrhu předloženy všem členům společenství a všichni měli možnost se k návrhu vyjádřit. Připomínky členů společenství byly zapracovány do tohoto konečného návrhu stanov. Účinnosti nabývají tyto stanovy dnem zápisu do veřejného rejstříku - viz bod 5.
- 4) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov současně pozbývají účinnosti stanovy, přijaté shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu Fibichova 51 se sídlem Fibichova 51, Chrudim 3 dne 07. 10. 2009.
- 5) Tyto stanovy budou po zápisu do veřejného rejstříku předány a uloženy ve Sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl S, vložka 2067 a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

V Chrudimi dne 26. 5. 2016

Předseda výboru: JUDr. Jiří Jelínek

Místopředseda výboru: Ing. Zdeněk Zeithaml

Člen výboru: Jiří Kroužil