

## **Stanovy společenství vlastníků**

### **Část I. Základní ustanovení**

#### **čl. 1 Název a sídlo**

- 1) Název společenství: Společenství pro dům Merhautova 14, 613 00 Brno, společenství vlastníků jednotek
- 2) Sídlo: Merhautova 434/14, Zábrdovice, 613 00 Brno
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemků uvedených v čl. 2 odst. 1.

#### **čl. 2 Předmět činnosti**

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí jsou budova č.p. 434, část obce Zábrdovice, obec Brno, která stojí na pozemku parc. č. 354 v k.ú. Zábrdovice a pozemek parc. č. 354 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 355 – zahrada v k.ú. Zábrdovice přičemž budova a pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1371 v katastru nemovitostí pro k.ú. Zábrdovice, obec Brno, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Z hlediska provozního a technického se správou nemovité věci, tj. správou domu a pozemků, rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu, údržby, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav
    - společných částí domu (zděný plášť budovy, balkony, dveře osazené v plášti budovy, střechy, chodby, schodiště a ostatní vnitřní prostory užívané všemi vlastníky),
    - technických zařízení domu ve společných částech (anténní a telekomunikační systémy, společné rozvody energií, vody a odpadů),
    - revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - b) údržba cest a údržba pozemků,
  - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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.
- 4) Správou nemovité věci, tj. správou výše uvedeného domu a pozemků, z hlediska správních činností se rozumí zejména:
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
  - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství

zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,

- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- d) vedení seznamu členů společenství,
- e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Část II.**

### **Členství ve společenství vlastníků**

#### **čl. 3**

#### **Obecná ustanovení**

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky v budově uvedené v čl. 2 odst.1 těchto stanov.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu
- 3) Společenství vlastníků je povinno na základě písemné žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy k datu vyhotovení potvrzení nejsou.
- 4) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.
- 5) Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby, zánikem právnické osoby
  - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

#### **čl. 4**

#### **Seznam členů**

- 1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství. Členy společenství, jejichž členství trvá ke dni zápisu společenství do rejstříku společenství, zapíše bez odkladu statutární orgán do seznamu podle údajů z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí.
- 2) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

- 3) V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména a příjmení/ názvu, data narození/identifikačního čísla, místo trvalého pobytu/sídla, adresa pro doručování písemností (jestliže je odlišná místa trvalého pobytu/sídla), váha hlasu při hlasování na shromáždění, telefonní kontakt popř. emailový kontakt a dále den a způsob vzniku a zániku členství ve společenství.
- 4) Do seznamu členů se zapisuje také jiná, členem určená adresa pro doručování. Není-li tato adresa členem sdělena společenství, zasílá společenství korespondenci na adresu místa trvalého pobytu nebo do místa, které je společenství známo.
- 5) Společenství zapisuje oznámené změny údajů od svých členů, evidovaných v seznamu členů, bez zbytečného odkladu poté, kdy toto oznámení obdrželo. Včetně jmen, příjmení a bydliště osob, kterým člen přenechal byt do užívání (nájmu).
- 6) Přestane-li být fyzická osoba či právnická osoba členem společenství, vyznačí tuto skutečnost společenství v seznamu bývalých členů.

#### čl. 5

#### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
  - f) obdržet písemné podklady pro jednání shromáždění, obdržet zápis ze schůze shromáždění, být na žádost seznámen s podklady, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a povinnosti podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
  - i) obdržet přeplatek resp. uhradit nedoplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců následujících po měsíci, ve kterém mu bylo doručeno vyúčtování. Při výplatě přeplatku má společenství právo započíst své splatné pohledávky vůči vlastníkovu bytu. Postupuje přitom od pohledávky nejdříve splatné.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, zejména:
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
  - c) řádně platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování,

- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství sankci za prodlení od prvního dne prodlení ve výši stanovené obecně platným právním předpisem,
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- g) udržovat svůj byt a společné části (pokud je má vyhrazeny k výlučnému užívání) tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- i) oznámit společenství vlastníků:
- nabytí jednotky do vlastnictví,
  - svoji adresu a případnou adresu pro doručování,
  - číslo svého bankovního účtu,
  - počet osob, které budou mít v bytě společnou domácnost,
  - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
  - jméno a adresu osoby, které člen společenství přenechal byt do užívání (nájmu), včetně počtu osob, které budou byt spolu s ní užívat, a těch, které budou v bytě bydlet nejméně tři měsíce v kalendářním roce,
  - jakoukoli změnu údajů uvedených v tomto odstavci,
- j) odstranit na své náklady závady a poškození, které na jiných bytech, společných částech nemovité věci popř. pozemcích způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo do bytu,
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody a jiných medií v bytě nebo ve společných částech domu přístupných z bytu, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- m) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy,
- o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu, je oprávněn požádat kteréhokoliv člena statutárního orgánu společenství, aby jej zastoupil a jemu předat pokyny k zajištění možnosti vstupu do bytu v nezbytném případě,
- p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písm. e) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ale má právo pořizovat si jejich fotokopie.

### **Část III.**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí**

##### **čl. 6**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, 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.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. Statutární orgán je oprávněn k nákupu movitých věcí určených ke správě majetku společenství do souhrnné částky 25.000,- Kč za kalendářní rok. K nákupu movitých věcí nad tuto hranici a ke zřízení (změna vlastnictví) nebo zatížení movitých věcí v majetku společenství je nezbytný předchozí souhlas shromáždění vlastníků.
- 6) Statutární orgán je oprávněn zavázat společenství k nabytí, zřízení nebo zatížení nemovitých věcí jen tehdy, byl-li mu k tomu udělen souhlas shromážděním vlastníků.
- 7) Oprávnění rozhodnout o realizaci opravy, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí nemovité věci podle plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 10.000,- Kč v průměru na každou jednotku za jednu akci náleží výhradně shromáždění vlastníků.
- 8) Statutární orgán je oprávněn samostatně rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci nemovité věci nebo jejího vybavení mimo plán oprav jen tehdy, je-li to nezbytné a náklady

nepřesáhnou v jednotlivém případě částku Kč 10.000,- Kč (slovy deset tisíc korun českých). Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

- 9) Při přípravě opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 20.000,- Kč (slovy dvacet tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## čl. 7

### Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, 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 nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění je ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen 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, v prostoru na střeše, nebo vytváření přepážek ve společných částech domu, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto. Je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud se venkovní teplota blíží bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet 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.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku a poštovní schránky do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místech k tomu určených platnými předpisy a u výboru společenství.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny od pondělí do pátku v době od 8:00 hod. do 20:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. Toto využití společných prostor některým z vlastníků může být realizováno pouze dočasně (nejdéle na dobu dvou měsíců), a to jen za účelem, který bezprostředně souvisí s užíváním bytu (malování bytu, rekonstrukce bytu apod.). S žádostí o takové využití se vlastník obrací na výbor společenství.

#### **Část IV.**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

#### **čl. 8**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce května 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:

- 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, elektrické energie pro společné prostory,
- bankovní poplatky,
- náklady spojené s poskytováním právních služeb, týkajících se správy domu a pozemku;

c) 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.

## čl. 9

### **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.
- 2) 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 shromáždění na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí.
- 3) 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 postupem podle čl. 5, odst. 1), písm. i) stanov, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem 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.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvků na správu domu a pozemku platných v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu. O možnostech dalších služeb bude rozhodovat shromáždění vlastníků.
- 6) Náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech; rozdíl hodnot mezi fakturačním vodoměrem a celkovým součtem hodnot na podružných vodoměrech se rozpočítá na všechny vlastníky v poměru náměrů na podružných vodoměrech; v případě zjištění nefunkčnosti vodoměru se pro fakturaci vyjde z průměru naměřených hodnot předcházejících dvou roků,



- b) osvětlení společných prostor v domě se rozpočítá podle počtu osob v jednotce,
  - c) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - d) umožnění příjmu rozhlasového signálu, televizního signálu a internetu podle počtu kabelových zásuvek.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu. 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 námitky. Přeplatky a nedoplatky jsou řešeny podle čl. 5), odst. 1), písm. i).
- 9) Zjistí-li statutární orgán dluh na měsíčních úhradách nebo splatný dluh na vyúčtování záloh, je povinen upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k jeho úhradě. Přitom mu poskytne lhůtu na úhradu dluhu nejméně 30 dnů. Nedojde-li k úhradě dluhu nebo k uznání dluhu a dohodě o splátkách v průběhu lhůty poskytnuté statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněný podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství. Náklady spojené s vymáháním dluhu včetně soudního poplatku a nákladů právního zastoupení jsou součástí žaloby.
- 10) Sjednává se, že promlčecí lhůta závazků členů Společenství vůči Společenství i opačně je sedmiletá.

## Část V. Orgány společenství

### čl. 10 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
  - b) výbor
- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen fyzická osoba starší 18ti let, plně svéprávná podle občanského zákoníku, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a u níž nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Do voleného orgánu jsou voleny fyzické osoby.
- 4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a pečlivostí.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.
- 7) Funkční období členů volených orgánů je pět (5) let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období dnem, který se číselně shoduje se dnem vzniku funkce nebo zvolením nových členů orgánů ještě před úplným vypršením funkčního období stávajícího orgánu. Funkční

období neskončí dříve, než dojde k volbě nových členů volených orgánů. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků.

- 8) Pokud byl člen voleného orgánu zvolen nebo kooptován do orgánu k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu společenství. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně.
- 9) Členové voleného orgánu společenství mohou být voleni opětovně.
- 10) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 11) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit písemným prohlášením. Odstoupení musí zaslat statutárnímu orgánu. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
- 12) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Jsou přitom povinni řídit se ustanoveními odst. 2) až 4) tohoto článku stanov, jinak je kooptace neplatná.
- 13) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.
- 14) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

#### čl. 11

#### Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Neučiní-li to do 30 dnů, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklady společenství sami. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé datum, místo, čas a pořad jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady.
- 4) Pozvánka se zasílá všem členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů a pokud ji sdělili tak též na e mailovou adresu nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. Ve stejnou dobu se pozvánka vyvěšuje na domovní vývěsce každého vchodu.
- 5) Jsou-li připravovány změny stanov společenství, je svolavatel shromáždění povinen návrh změn v pozvánce uvést jako bod programu a v příloze pozvánky tyto změny jmenovitě navrhnout. Usnesení shromáždění, jehož důsledkem je změna stanov společenství, aniž to bylo uvedeno v pozvánce, je v rozporu s dobrými mravy a je neplatné.

- 6) Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství (vlastníků jednotek), ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- 8) K přijetí rozhodnutí o změně účelu užívání domu, změně vnějšího vzhledu domu, změně velikosti podílů na společných částech všem členům společenství (vlastníkům jednotek) nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- 9) Jedná-li se o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek a o uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, je vyžadován souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 10) Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- 11) Souhlas tříčtvrtinové většiny všech členů společenství je nutný ke změně stanov, změně prohlášení vlastníka, mimořádném příspěvku do rezervy na opravy, a k rozhodnutí o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení.
- 12) Pro volbu a odvolávání členů výboru Společenství je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů Společenství.
- 13) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 14) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit plně svéprávnou fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu nebo svolavateli před zahájením zasedání.
- 15) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu nebo svolavatel nebo členy pověřená třetí osoba, která ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 16) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 17) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 18) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

- 19) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 20) Z jednání shromáždění se do 30 dnů od jeho skončení pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje o místě, datu a programu jednání, údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Přílohou zápisu je pozvánka na shromáždění, listina přítomných s jejich podpisy, plné moci zastoupených členů a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány výborem společenství.
- 21) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.
- 22) Rozhodnutí mimo zasedání
- a) Mimo zasedání může být rozhodováno o záležitostech spadajících do působnosti shromáždění s výjimkou věcí, které stanovy upravují v čl. 11 odst 5, 8, 10, 11.
- b) Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit.
- c) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Podmínka písemnosti vyjádření je splněna i v případě, že vyjádření je doručeno datovou schránkou člena Společenství do datové schránky Společenství (bude-li zřízena) popř. e mailem s tím, že vyjádření musí být opatřeno zaručeným digitálním podpisem.
- d) Nedoručí-li člen Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že nesouhlasí. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- e) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
23. Shromáždění lze konat po dohodě členů Společenství i ve formě videokonference na předem dohodnuté komunikační platformě ( Teams, Zoom apod).

čl. 12  
**Působnost shromáždění**

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní uzávěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a jejich rozpočtů,
- g) rozhodování o:
  - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - 2. změně účelu užívání domu nebo bytu;
  - 3. změně podlahové plochy jednotky;
  - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  - 5. změně podílu na společných částech;
  - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 9) těchto stanov;
  - 8. o způsobu rozdělení zisku nebo ztráty mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu:
  - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
  - 2. a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7);
  - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - 4. 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, 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 těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

čl. 13  
**Výbor**

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Výbor odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní uzávěrky, kterou předkládá k projednání a schválení shromáždění. Zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků. Zajišťuje řádné vedení písemností společenství. Vede seznam členů společenství. Plní povinnosti společenství vůči veřejnému rejstříku.

- 4) Zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.
- 5) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Připravuje podklady pro jednání shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku.
- 6) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce ho odvolává.
- 7) Výbor má dva členy. Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni všichni členové.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, schůzi výboru svolává předseda výboru osobně, poštou či mailem.

#### čl. 14

#### **Jednání dalších osob za společenství**

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

#### **Část VI.**

#### **Společná a závěrečná ustanovení**

#### čl. 15

#### **Doručování**

- 1) Společenství doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělí nebo do místa, které je společenství známé.
- 2) Doručování písemností bude realizováno zpravidla doporučeným dopisem.
- 3) Povinnost společenství doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem společenství a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Nebyl-li člen při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den

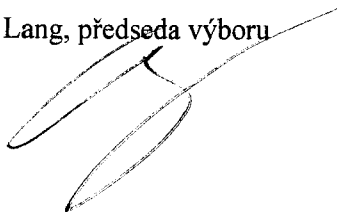
této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle společnosti, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem společnosti.

čl. 16

**Závěrečná ustanovení**

- 1) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 22. listopadu 2021 a nabývají účinnosti týmž dnem.
- 2) Tyto stanovy mohou být doplňovány a měněny pouze písemnými číslovanými dodatky, přijatými na shromáždění vlastníků jednotek.

Adam Lang, předseda výboru



Milan Melka, člen výboru

