

**STANOVY  
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

## Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: .....
- 2) Sídlo: .....
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Společenství vlastníků vzniklo podle zákona č. 72/94 Sb. dne ..... a bylo zapsáno ve veřejném rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem ..... a má přidělené identifikační číslo .....
- 5) Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen „jednotka“).

### Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek/rozcestí (parcelní číslo st. ....), na němž/nichž se nachází dům č.p. .... zapsaný u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště .....
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi týkajícími se správy nemovité věci z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
    - a1) společných částí domu,
    - a2) technických zařízení domu jako společných částí,
    - a3) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky, pokud podle prohlášení vlastníka nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníkovi jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky jsou určeny prohlášením vlastníka,
  - b) revize technických sítí, společných technických a technologických zařízení domu, protipožárních zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) 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) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), vedení jejich evidence, jejich vyúčtování, vymáhání a vypořádání se členy společenství,
  - c) 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,
  - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, jejich vymáhání, vyúčtování a vypořádání se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se:
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo),
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu,
  - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

## **Část II. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Čl. 3 Obecná ustanovení**

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Poplatek za vyhotovení potvrzení hrazený žadatelem činí 1 210 Kč.
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. Zmocnění musí být předloženo do 30 dnů od nabytí jednotky, nebo vzniku společného členství, nebo přijetí těchto stanov. Neučiní-li tak, uhradí povinný sankci ve výši 3 000 Kč.

### **Čl. 4 Seznam členů společenství vlastníků**

- 1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
  - a) jméno a příjmení,
  - b) datum narození, popř. rodné číslo,
  - c) adresa místa trvalého pobytu,
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu; doručovací adresa musí být v České republice,
  - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů.
- 2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. 5 odst. 1 písm. g) stanov.
- 3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

### **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, a to 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, včetně účasti na rozhodování mimo jednání,
  - 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) seznamovat se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 6),
  - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 6) do písemných podkladů pro jednání shromáždění vlastníků, zápisů ze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a 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 za celé společenství a záloh na úhradu služeb za jednotku, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku. Vyúčtování záloh na úhradu služeb bude provedeno na vlastníka evidovaného ke dni 31. 12. vyúčtovaného roku,
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 31. 7. následujícího roku, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Reklamace vyúčtování musí být uplatněna písemně do 21 dnů od obdržení vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které společenství uznalo, je konečný přeplatek splatný do 31. 8. následujícího roku. Při výplatě finančního přeplatku má právo společenství započíst své splatné pohledávky vůči vlastníkovi.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to 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:
    - b1) příspěvky na správu nemovitých věcí, a to nejpozději do 25. dne v měsíci, za který je úhrada hrazena,
    - b2) zálohy na úhradu služeb, a to nejpozději do 25. dne v měsíci, za který je úhrada hrazena,
  - c) uhradit nedoplatek z vyúčtování služeb nejpozději do 31. 7. následujícího roku, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Reklamace vyúčtování musí být uplatněna písemně do 21 dnů od obdržení vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které společenství uznalo, je konečný nedoplatek splatný do 31. 8. následujícího roku,
  - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, případně úrok nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným 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 a technologických 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, které 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 statutárnímu orgánu společenství vlastníků písemně do 30 dnů:
    - i1) nabytí jednotky do vlastnictví,
    - i2) adresu trvalého pobytu a adresu pro doručování,
    - i3) číslo svého bankovního účtu,
    - i4) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
    - i5) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - i6) jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body i4) a i5);
    - i7) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body i2) až i6),
  - j) odstranit na svoje náklady závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech nemovité

- věci způsobil sám, nebo osoby, jímž přenechal byt do užívání, nebo které způsobil osoby, kterým on sám, nebo osoby, jímž přenechal byt do užívání, umožnil vstup do domu či bytu,
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, 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 společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
  - m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím příbraným třetím osobám do bytu (a to i opakovaně) na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
  - n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
  - o) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu) a vyjádření, případně rozhodnutí příslušného stavebního úřadu,
  - p) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
  - q) pro případ havarijních situací sdělit na vyžádání společenství telefonní číslo a adresu osoby v České republice, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu. V případě havárie, není-li možno zajistit osobu, která umožní vstup do bytu, strpět odborně provedený násilný vstup do bytu pro neodkladné odstranění havárie,
  - r) 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 po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
  - s) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
  - t) podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - u) oznámit statutárnímu orgánu úmysl o prodeji nebo pronájmu jednotky, a to nejméně měsíc před uskutečněním dispozice s jednotkou. Statutární orgán si vyhrazuje právo nedat souhlas s osobou, které je bytová jednotka nabízena.
- 3) Při neplnění povinností dle čl. 5 odst. 2) se stanovuje sankce do výše 3 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Sankci stanovuje statutární orgán do 3 měsíců od zjištění porušení.
  - 4) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmen k), l) a m) je statutární orgán povinen učinit členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
  - 5) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání jednání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
  - 6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmen e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinností podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1) písmen e) a f) častěji než jedenkrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. Částka za zvýšené náklady činí 200 Kč za jeden případ, nestanoví-li statutární orgán jinak.

### 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 vlastníkoví 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
- 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.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100 000 Kč,
  - zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100 000 Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady 2 000 Kč na jednotku, nejvýše však 200 000 Kč v jednotlivém případě; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 500 Kč na jednotku je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciačního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciační dodavatele ve výběrovém řízení. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo deratizaci.

## 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 také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny 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 místech obvyklých v domě (např. na nástěnce, ve výtazích atp.). 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 porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. Člen společenství je zodpovědný za zamykání vchodových dveří.
- 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 držných domácích zvířat, nepřechnovat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Členovi společenství je zakázáno umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, dále je zakázáno užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Je zakázáno umísťovat ve společných prostorách motorová vozidla všeho druhu. Pokud člen společenství do 3 dnů od výzvy statutárního orgánu neodstraní předměty ze společných částí domu, je společenství oprávněno tyto předměty na náklady vlastníka uložit na jiném místě. Pokud vlastník předmětů není znám, je společenství oprávněno tyto předměty odstranit a zlikvidovat.
- 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 venkovní teplota dosáhne bodu mrazu a na zamykání dveří, a to i vchodových.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonů, lodžii a teras jako skladiště, je povinen zajistit, aby

- předměty umístěné na balkonech, lodžích a terasách 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 umísťovány 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. Členovi společenství se zakazuje umísťování 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 u vchodu do domu a zvonku u vchodu do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
  - 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry (vody, tepla, plynu), projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, tepla, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve vlastnictví člena nebo ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), 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 vody, tepla, plynu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
  - 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Je zakázáno v jednotkách i mimo ně hromadit předměty, které obtěžují ostatní zápachem, mohou způsobit požár, nebo se mohou stát původcem rozšíření obtížného hmyzu. Za porušení ustanovení tohoto odstavce se stanovuje sankce ve výši 10 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Sankci udělí statutární orgán do 3 měsíců od zjištění porušení.
  - 12) Při provádění stavebních prací v jednotkách je stavebník povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství. Ve všedních dnech od 22.00 do 6.00 hod., v sobotu, neděli a o státních svátcích od 22.00 do 8.00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
  - 13) 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.
  - 14) 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 prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
  - 15) Při neplnění povinností dle čl. 7 (mimo odst. 11) se vlastníkovi jednotky stanovuje sankce do výše 3 000 Kč za každé jednotlivé porušení. Sankci stanovuje statutární orgán do 3 měsíců od zjištění porušení.

**Část IV.**  
**PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ,**  
**PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU,**  
**ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY**

**Čl. 8**

**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, modernizace, rekonstrukce 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 nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, pojištění domu a pozemku, odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, bankovní poplatky, členské příspěvky společenství vlastníků jednotek;
    - výnosy, zejména: příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

- 3) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je jeho vyrovnanost a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny. Čerpání prostředků musí být maximálně hospodárné. Tvorba a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce se odvíjí od schválené výše stanovené na metr čtvereční, odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a od schváleného plánu oprav. Při stanovení výše nákladů nehraných z dlouhodobé zálohy se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně druhů nákladů pro budoucí období.

## Čl. 9

### Príspevky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 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 statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Příspěvek na správu domu a pozemku je stanoven dle nákladů rozpočtu společenství vlastníků jednotek za předchozí zúčtovací období. Příspěvek na správu domu a pozemku se skládá z odsouhlasené výše platby na dlouhodobou zálohu na opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí na metr čtvereční, která odpovídá spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a dalších položek. Mezi další položky příspěvku na správu domu a pozemku patří například příspěvek na správu, pojištění domu, vodoměry, RTN, pracovní funkce (domovník, úřední správce, údržbář), funkcionářské odměny společenství a položka ostatní (např. poštovné, deratizace, dezinfekce, telefonní poplatky). Pokud příspěvek podléhá zdanění daní z přidané hodnoty, je konkrétní částka navýšena o DPH v platné výši.
- 4) Příspěvek na správu domu a pozemku se vyúčtuje za společenství nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a výsledek z vyúčtování se vypořádá, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, takto:
  - zisk společenství bude vždy převeden do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku, nebo úhradě ztráty společenství,
  - ztráta společenství bude uhrazena z fondu dlouhodobé zálohou na opravy, pokud nerozhodne shromáždění vlastníků při schvalování hospodaření jinak.Dlouhodobá záloha se vyúčtuje pro společenství 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.
- 5) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 6) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 7) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. 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. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby, změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování a výsledku z rozúčtování služeb, který výrazně neodpovídá stanoveným zálohám. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejných důvodů, jako statutární orgán.
- 8) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - d) osvětlení a energie společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 9 odst. 1),
  - e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi



- konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,
- f) provoz výtahů a úklid společných prostor v domě bude účtován v rámci vyúčtování příspěvku na správu domu a pozemku, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 9) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 21 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Reklamacce vyúčtování musí být uplatněna písemně do 21 dnů od obdržení vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky jsou splatné nejpozději do 31. 7. následujícího roku, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Pokud byly uplatněny reklamace, které společenství uznalo je konečný přeplatek a nedoplatek splatný do 31. 8. následujícího roku.
- 10) Člen společenství, který je v prodlení s úhradou záloh za služby případně nedoplatku z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, je povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, případně úrok nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem.
- 11) Statutární orgán upozorní po zjištění vzniku dluhu písemně člena společenství a vyzve jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
- 12) V případě, že společenství pronajímá společné prostory, společné části a nebytové prostory v domě, je tvořen mimořádný příspěvek na dlouhodobou zálohu na opravy ve stejné výši těchto příjmů a je započten s příjmem z pronájmů.

## **Část V. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. 10 Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění,
  - b) předseda společenství.
- 2) Organizačně-administrativním orgánem bez právní subjektivity je domovní výbor (domovník), který se volí pouze v případě, že je zvolen předseda společenství.

### **Čl. 11 Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k jednání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k jednání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se programu jednání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se programu jednání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo jednání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo jednání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na jednání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením jednání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by

požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

- 10) Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být přítomni na jednání shromáždění, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Práva člena společenství v tomto případě vykonává společný zástupce.
- 11) 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.
- 12) Záležitost, která nebyla zařazena na program jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 13) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy jednání shromáždění a volbu zapisovatele a ověřovatele zápisu. Předseda jednání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho program, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení jednání.
- 14) 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.
- 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda jednání, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu.
- 16) 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 3 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.

## **Čl. 12 Působnost shromáždění**

Do působnosti shromáždění patří:

- 1) změna stanov,
- 2) změna prohlášení vlastníka,
- 3) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- 4) schválení účetní závěrky 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 a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- 5) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- 6) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- 7) rozhodování o:
  - a) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - b) změně účelu užívání domu nebo jednotky,
  - c) změně podlahové plochy jednotky,
  - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - e) změně podílu na společných částech,
  - f) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
  - g) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7),
  - h) o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
- 8) udělování předchozího souhlasu:
  - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi 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. 6),
  - b) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - c) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- 9) 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,
- 10) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

### **Čl. 13 Rozhodnutí mimo jednání**

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo jednání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dnů od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Oznámení je provedeno vyvěšením na místech obvyklých v domě společenství.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

### **Čl. 14 Předseda společenství**

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda společenství vlastníků 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) Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním. Funkční období je 10 let.
- 5) Předsedou společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama předsedou společenství. Je-li předsedou společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 6) Kdo přijme funkci předsedy společenství, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péči řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 7) Předseda společenství vykonává funkci osobně.
- 8) Nenahradil-li předseda společenství škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřiteli plnění na společenství vlastníků domoci.
- 9) Dobrá víra předsedy společenství se přičítá společenství.
- 10) Funkce předsedy společenství zaniká volbou nového předsedy společenství. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení

musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

## **Čl. 15**

### **Předseda společenství a domovní výbor nebo domovník**

- 1) Předseda společenství úzce spolupracuje s domovním výborem nebo domovníkem a respektuje v mezích zákona jeho názory, návrhy a připomínky.

## **Čl. 16**

### **Domovní výbor nebo domovník**

- 1) Shromáždění vlastníků jednotek může zvolit domovní výbor nebo domovníka, který je poradním orgánem předsedy společenství.
- 2) Domovní výbor domu má nejméně 3 členy, nejvíce 15 členů. Počet členů domovního výboru stanoví shromáždění vlastníků před zahájením voleb. Není-li zvolen domovní výbor, může být zvolen domovník. Funkční období domovníka nebo členů domovního výboru je 10 let.
- 3) Domovní výbor nebo domovník spolupracuje při správě domu s předsedou společenství.
- 4) Domovní výbor nebo domovník za svou činnost odpovídá společenství vlastníků a je povinen řídit se jeho usneseními.
- 5) Domovní výbor se volí z členů společenství tak, aby členové domovního výboru nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci nebo spoluvlastníky jednotky.
- 6) Domovní výbor zejména:
  - a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti společenství vlastníků v okruhu jeho působnosti,
  - b) sleduje technický stav objektů v působnosti společenství. Upozorňuje předsedu společenství na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
  - c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí objektů společenství a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti společenství,
  - d) dbá na dodržování domovního řádu a povinností daných těmito stanovami a zásad slušnosti mezi členy užívajícími majetek společenství v okruhu jeho působnosti,
  - e) podle pokynů předsedy společenství sestavuje návrh rozpočtu společenství a po jeho projednání shromážděním společenství jej předkládá předsedovi společenství,
  - f) zajišťuje plnění rozpočtu společenství, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je předsedovi společenství k dalšímu zpracování,
  - g) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání příspěvku na správu domu a pozemku, především dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a dodatečné investice společenství,
  - h) v případě potřeby kontroluje i další činnosti předsedy společenství,
  - i) seznamuje shromáždění vlastníků s výsledky hospodaření společenství, s ročním vyúčtováním nájemného z bytů a nebytových prostor a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
  - j) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a vyjadřuje se k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaným podle zvláštních předpisů,
  - k) informuje předsedu společenství o činnosti a stavu společenství,
  - l) podává shromáždění vlastníků zprávy o své činnosti a stavu společenství a seznamuje jej s činností a hospodařením předsedy společenství, účastní se výběrových řízení v rámci schváleného plánu údržby.
- 7) Jednání domovního výboru:
  - a) domovní výbor volí na první schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu, odvolává a volí předsedu a místopředsedu v průběhu celého volebního období,
  - b) schůze domovního výboru svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce,
  - c) o svolání domovního výboru a o pořadu jednání musí být členové domovního výboru uvědomeni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jejím konáním.
- 8) Není-li zvolen domovní výbor nebo domovník nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů předseda společenství prostřednictvím úředního správce. Zvýšené náklady s tím spojené hradí společenství.

## **Čl. 17**

### **Nebytový prostor**

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

### **Čl. 18 Společná ustanovení**

- 1) Společenství doručuje svým členům písemnosti osobně, poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na doručovací adresu. Povinnost společenství doručit písemnost je splněna, jakmile je písemnost doručována osobně a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne nebo je vhozena do domovní schránky na doručovací adrese. V případě, že je písemnost doručována poštou, má se za to, že je písemnost doručena třetí pracovní den po odeslání. V případě, že je písemnost doručována pomocí datové sítě, má se za to, že je písemnost doručena třetí pracovní den po odeslání. Doručovací adresa platí i po zániku členství v případě doručování ve věcech týkajících se nevypořádaných pohledávek společenství za bývalým členem.
- 2) Společenství může vydat ceník úhrad prováděných z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena. V případě, že společenství vydá takový ceník, je člen společenství povinen úhradu stanovenou ceníkem na výzvu společenství bezodkladně uhradit.

### **Čl. 19 Závěrečné ustanovení**

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne .....

Podpis statutárního orgánu:

.....  
předseda představenstva

.....  
člen představenstva