

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK BISKUPCOVA 45

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství vlastníků") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství vlastníků jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „zákon“) (dále jen "člen společenství vlastníků").

(3) Společenství vlastníků je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství vlastníků

(1) Názvem společenství vlastníků je „**Společenství vlastníků Biskupcova 45**“

(2) Sídlo společenství vlastníků je: Praha 3, Biskupcova 45/1809, PSČ 13000

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí; správa domu zahrnuje i činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu (dále jen „správa domu“). Správou domu se zejména rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

f) prohlídek a čištění komínů,

g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků,

i) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, především o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků.

(3) Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, V stanov,

b) vedení evidence plateb členů společenství vlastníků, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství vlastníků.

(5) Společenství vlastníků zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím vlastníků s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím vlastníků,

b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství vlastníků,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství vlastníků zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství vlastníků včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství vlastníků dále zajišťuje zejména

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků,

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

(1) Pokud není dokumentem, jímž byly vymezeny jednotky v domě, stanoveno jinak, užívají společné části domu a pozemku všichni členové společenství vlastníků a podílí se na rozhodování o nich i na hrazení nákladů spojených s těmito společnými částmi.

(2) Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.

(3) Při užívání společných částí domu jsou vlastníci povinni dodržovat povinnosti vyplývající ze zákona, těchto stanov a dokumentu, jímž byly vymezeny jednotky v domě.

(4) Zásady pro užívání společných částí (společných prostor domu) upřesní svým rozhodnutím shromáždění vlastníků jednotek.

(5) Společenství vlastníků dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství vlastníků změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,

d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČI. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

a) shromáždění,

b) výbor společenství vlastníků (dále jen "výbor"),

(2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství vlastníků a jeho členové mohou být voleni pouze z řad členů společenství vlastníků. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání.

(3) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků jsou 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků.

(6) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství vlastníků, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. O této skutečnosti výbor informuje ostatní členy společenství vlastníků způsobem, který upřesní svým rozhodnutím shromáždění.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství vlastníků. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění (jímž může být i jeden ze spoluvlastníků pověřený ostatními spoluvlastníky) má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o následujících záležitostech společenství vlastníků

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 - i o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - iii o změně podlahové plochy bytu,
 - iv o úplném sloučení nebo rozdělení jednotek mající dopad na změnu podílu na společných částech,
 - v změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vi opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 80.000,-Kč
- g) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) 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,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Zasedání shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství vlastníků. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství vlastníků, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství vlastníků, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Zasedání shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vlastníků, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání zasedání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství vlastníků, kteří mají většinu hlasů. **K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.** Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, **vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.** Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí rovněž k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu.

(11) **Dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství vlastníků** je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- čl. VII. odst. 3 písm. a (schválení nebo změně stanov),
- čl. VII. odst. 3 písm. e (rozúčtování na jednotky),
- čl. VII. odst. 3 písm. g bod i (nakládání s nemovitostmi)
- čl. VII. odst. 3 písm. g bod iii (úvěr)
- čl. VII. odst. 3 písm. g bod iv (uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám),
- rozdělení zisku z hospodaření společenství
- stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu), pokud předpokládané náklady převyšují částku 150.000,--Kč

(12) Mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, **vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek dotčených touto změnou.**

(13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství vlastníků soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(14) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(16) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo jiného pověřeného člena výboru.

(17) Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. VIII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh na rozhodnutí musí být odeslán všem vlastníků jednotek formou doporučeného dopisu na adresu uvedenou jako adresa korespondenční v seznamu vlastníků jednotek a zároveň vyvěšen na informační desce ve společných částech budovy. Okamžikem vyvěšení se návrh pokládá za zveřejněný.

(2) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, tato lhůta bude činit minimálně 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu, není-li v návrhu stanovena lhůta delší.

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(4) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů (ustanovení čl. VII. odst. 11 stanov platí i pro rozhodnutí mimo zasedání shromáždění). Mění-li se však všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(5) Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty k hlasování v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý

obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(6) Výbor je oprávněn předložit vlastníkům jednotek k rozhodnutí mimo zasedání shromáždění jakoukoli záležitost týkající se společenství vlastníků jednotek i v případě, že nepředcházela marný pokus o svolání zasedání shromáždění (ve smyslu čl. VII odst. 1 těchto stanov). Tím není dotčena povinnost statutárního orgánu nejméně 1x ročně zasedání shromáždění svolat.

Čl. IX Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními zákona.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle zákona a těchto stanov, rozhoduje o investicích do výše, která není vyhrazena k rozhodování shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává zasedání shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,

g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, výši záloh na úhradu služeb souvisejících s užíváním jednotky a výši příspěvků na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména

a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků

d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství vlastníků

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství vlastníků na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství vlastníků.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XI

Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká

a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

(2) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství vlastníků s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Výbor vede seznam členů společenství vlastníků, do něhož zapíše vlastníka jednotky – člena společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo

a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků

d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho

povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku

c) hradit stanovené příspěvky na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství vlastníků

d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,

j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vlastníků a pro potřeby správy domu,

k) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí zásadní změnu stavby.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství vlastníků - fyzické osoby,

c) zánikem člena společenství vlastníků - právnické osoby bez právního nástupnictví,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství vlastníků do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit výboru společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČI. XIV

Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.

(2) Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství vlastníků jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(7) Výbor předkládá Shromáždění návrh rozpočtu na příští rok jako podklad pro rozhodnutí o výši příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a o výši zálohových plateb. Rozpočet je připravován jako vyrovnaný či přebytkový a obsahuje příjmy, které lze reálně očekávat a výdaje, které podle předpokladu budou vynaloženy.

ČI. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Zálohy na úhradu služeb souvisejících s užíváním jednotky jakož i příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na financování nákladů na vlastní správní činnost společenství, které

hradí členové společenství formou záloh, platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených společenstvím, jinak vždy do každého 15. dne v měsíci, za který se zálohy platí, a to na účet společenství pod variabilním symbolem čísla jednotky dle označení v katastru nemovitostí.

(2) Službami podle předchozího odstavce 1. tohoto článku se rozumí zejména:

- a) dodávky vody a odvod odpadní vody,
- b) elektřina ve společných částech,
- c) úklid společných částí,
- d) provoz výtahu,
- e) odvoz odpadu.

(3) Z příspěvku na správu domu a pozemku podle odst. 1 tohoto článku je zejména hrazeno:

- a) revize technických zařízení společenství,
- b) pojištění společných prostor domu,
- c) údržba přístupových cest,
- d) údržba pozemku,
- e) další výdaje spojené se správou domu a pozemku.

(4) Mezi výdaje spojené se správou domu a pozemku patří též hrazení příspěvku do dlouhodobé zálohy. Prostředky dlouhodobé zálohy jsou účelově určeny k hrazení nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace společných prostor, splátky schváleného úvěru a zařízení společně sloužících jednotkám. Vyžaduje-li oprava spravovaného domu větší částky, než jsou v dlouhodobé záloze k dispozici, upozorní na to výbor členy společenství spolu s předložením návrhu na doplnění zálohy o konkrétní částku s rozpisem, kolik připadá dle výše spoluvlastnického podílu na každého z vlastníků a současně stanoví termín úhrady.

(5) Z příspěvku na financování vlastní správní činnosti společenství podle odst. 1 tohoto článku, které se rozdělí na každou jednotku rovným dílem a který je ročně zúčtovatelný, je zejména hrazeno:

- a) odměna pověřenému správci, je-li ustanoven,
- b) odměny volenému orgánu společenství, jsou-li schváleny shromážděním,
- c) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- d) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
- e) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- f) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
- g) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
- h) náklady na poskytování internetového připojení,
- i) náklady na telefon společenství.

(6) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. Pravidla pro rozúčtování položek uvedených v odst. 2 a 3 tohoto článku mezi jednotlivé vlastníky stanoví usnesením shromáždění společenství vlastníků.

(7) Při změně vlastníka jednotky budou náklady na služby měřené ve vztahu k jednotce rozúčtovány dle hodnot uvedených v předávacím protokolu. Předávací protokol musí obsahovat výrobní čísla instalovaných poměrových měřidel, jejich stav k datu převzetí jednotky novým vlastníkem a musí být vlastnoručně podepsán jak bývalým vlastníkem (prodávající), tak i novým vlastníkem (kupující). Pokud nebude předávací protokol se stavy poměrových měřidel jednou ze smluvních stran dodán, tak budou naměřené hodnoty rozděleny v souladu s platnými právními předpisy. V případě, že rozdělení spotřeby nebude řešit příslušný právní předpis, dojde k rozdělení v poměru kalendářních dní vlastnictví obou smluvních stran.

(8) V případě, že má vlastník jednotky pochybnosti o správnosti měření jeho poměrových vodoměrů, požádá, v součinnosti se správcem objektu, o provedení přezkoušení autorizovaným metrologickým střediskem v souladu s platnými právními předpisy. Prokáže-li se, že přezkušované poměrové měřidlo splňuje požadované metrologické vlastnosti, hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení vlastník jednotky a příslušné náklady budou rozúčtovány dle zjištěného náměru. V opačném případě hradí vynaložené náklady na úřední přezkoušení společenství a příslušné náklady budou rozúčtovány dle průměru spotřeby za minulé roky. Pokud se bude jednat o případ nového vlastníka, budou pro vyúčtování příslušných nákladů použity směrná čísla roční spotřeby vody dle platných právních předpisů.

(9) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb se rozumí:

- a) vlastník jednotky, pokud jednotku nepřenechal do užívání a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- c) v případě, že je bytová jednotka neobsazená (a to i po celé rozhodné období), je počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb uvedených v odst. 5. písm. d), e), f) a g) roven minimálně jedné osobě, což je osoba vlastníka jednotky.

(10) Distribuce vyúčtování bude prováděna následujícím způsobem:

- a) doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence vlastníkům, kteří mají v seznamu členů uvedenu odlišnou adresu od adresy objektu,
- b) ostatním vlastníkům bude vyúčtování vhozeno do jejich označené poštovní schránky v objektu,
- c) v případě, že vlastník nemá vedenou odlišnou adresu od adresy objektu v seznamu členů, a ani nebude mít v objektu označenou svou poštovní schránku, bude mu vyúčtování zasláno na adresu vedenou v katastru nemovitostí.

(11) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotek zpracovateli vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, přičemž za doručení se považuje i to, dostane-li se vyúčtování do dispoziční sféry adresáta tím, že mu bude zasláno na jeho korespondenční adresu, případně mu bude vhozeno prokazatelným způsobem do jeho poštovní schránky v domě. Po uplynutí této reklamační lhůty již vyúčtování reklamovat nelze.

(12) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor způsobem odpovídajícím výpočtu záloh jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný dle termínu uvedeném v průvodním dopisu k vyúčtování služeb, jinak do 90 dnů ode dne provedení vyúčtování.

čl. XVIII
Závěrečná ustanovení

(1) V ostatním se práva povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popř. jinými právními předpisy.

(2) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním společenství vlastníků dne 8.12.2016. Stanovy vstupují v účinnost dne 1.1.2017. Dosavadní stanovy pozbývají tímto okamžikem platnosti.