

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU TICHÁ 525 – 526 TRUTNOV

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Základní ustanovení

(1) SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU TICHÁ 525 – 526 TRUTNOV (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami domu a jeho technických zařízení, 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), a od 1. 1. 2014 se její právní povaha řídí zákonem číslo 89/2012 Sb. (občanský zákoník). Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "člen společenství"). Společenství na prvním shromáždění konaném dne 29. 4. 2010 přijalo název SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 – 526 TRUTNOV, a bylo mu přiděleno IČ 287 95 741.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (ů).

(3) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

(4) Členové společenství ručí za dluhy (závazky) společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

(5) Členové společenství mají možnost uplatňovat svoje práva a povinnosti, podílet se na provádění správy domu, kontrolovat činnost orgánů společenství především na shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“).

(6) Členové společenství mají právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.

(7) Člen společenství má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému členu společenství výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(8) Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká členu společenství povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu.

(9) Jednacím jazykem společenství je výhradně český jazyk. Člen společenství je oprávněn přizvat si k jednání na své náklady tlumočníka. V nezbytných případech má společenství právo příslušného člena společenství k tomu vyzvat.

Název společenství

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU TICHÁ 525 - 526 TRUTNOV

Sídlo společenství

Tichá 526, Horní Staré Město, TRUTNOV, PSČ 541 02

Část první

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek 1

Správa domu, pozemku (ů), užívání společných částí a další činnosti

(1) Společenství je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č. p. 525 a 526 na st. p. č. 1085 a pozemků st. p. č. 1085, zastavěná plocha o výměře 744 m², p. č. 2084/2, ostatní plocha o výměře 969 m², p. č. 2084/3, ostatní plocha o výměře 32 m², p. č. 2084/4, ostatní plocha o výměře 115 m² a p. č. 2085, ostatní plocha o výměře 97 m², vše v obci Trutnov, katastrální území a část obce Horní Staré Město; při naplňování tohoto svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

(2) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku (ů) z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

a) zajišťování provozu domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a důstojně sloužily celému společenství k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,

b) zajišťování oprav, údržby a rekonstrukcí všech společných částí objektu včetně havarijní údržby, kontroly úplnosti a kvality provedených oprav,

c) zajišťování bezpečnostního a protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, jejich revize a opravy,

d) zajišťování revizí a oprav zařízení a rozvodů:

- elektrické energie po hlavní jistič k jednotce (bytu),
- elektrických výtahů a jejich součástí,
- domovních zvonků, včetně otevíracího a dorozumívacího zařízení,
- rozvodů plynu, včetně bytových spotřebičů a opravy po bytové měřiče spotřeby plynu (opravy spotřebičů v jednotce si hradí členové společenství),
- vodorovných a svislých rozvodů studené a teplé vody od uzávěru pro dům po hlavní uzávěr před podružným vodoměrem jednotky (bytu),
- hlavních odvodů odpadních vod od zaústění jednotky (bytu) až po připojení do hlavního kanalizačního řádu,
- rozvodu tepla pro vytápění od patního fakturačního měřidla včetně provozu radiátorů ústředního vytápění,
- vzduchotechniky,
- společné televizní antény (STA), systému příjmu a rozvodu televizního signálu včetně účastnické zásuvky jednotky (bytu), kamerového systému,
- dalších zařízení pokud budou instalována a využívána,

e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou členům společenství ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,

f) zajišťování správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou společných částí domu a pozemku (ů), včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, popřípadě dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,

g) údržba pozemku (ů) a údržba přístupových cest,

h) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, kdy je člen společenství povinen vstup umožnit, včetně možnosti požadovat od člena společenství v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy prováděné členem společenství neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu nebo pozemku (ů), (dále jen „společné části“),

i) zajišťování označování zvonků a poštovních schránek,

(3) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku (ů) 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku (ů) z právních předpisů,

- b)* stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (ů), stanovení záloh na úhrady cen plnění, spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (dále jen „služby“) a jejich vyúčtování a vypořádání, stanovení a vybírání dalších příspěvků, vedení evidence plateb členů společenství, vybírání nájmu ze společných částí domu, vybírání nájmu z jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- c)* vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, řádné vedení evidence nákladů vzniklých v souvislosti se zajišťováním správy domu a pozemků a ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, vedení seznamu členů společenství,
- e)* zřízení účtu (ů) u peněžního ústavu a hospodaření s peněžními prostředky vybranými od členů společenství a s ostatními peněžními prostředky společenství s péčí řádného hospodáře a v souladu s usneseními shromáždění,
- d)* uplatňování a důsledné vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jím ukládají platné právní předpisy nebo, které vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami,
- e)* činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům společenství, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f)* zastupování člena společenství při uplatňování práv vzniklých vadou jednotky a výkon dalších činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů společenství,
- g)* kontrola plnění smluv uzavřených společenstvím a vymáhání nároků z porušování povinností druhé smluvní strany,
- (4)** Další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- (5)** Neplní-li člen společenství povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, **je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.** Právo člena společenství činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Článek 2

Správa domu a pozemku (ů), zajišťování správy domu a pozemku (ů) a dalších činností na základě smluv s třetími osobami

- (1)** Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku (ů) je výlučně společenství.
- (2)** V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a)* zajištění činností spojených se správou domu a pozemku (ů),
- b)* zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (dodávky elektrické energie a plynu, studené vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky, dodávky tepla a teplé užitkové vody od smluvního dodavatele ze zdroje umístěného mimo dům, popř. jiné),
- c)* pojištění domu,
- d)* pojištění odpovědnosti z výkonu funkce statutárních zástupců za škody způsobené technickým stavem objektu, včetně technických zařízení a pozemků,
- e)* nájmu společných částí,
- f)* **nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,**
- g)* zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- (3)** Společenství je oprávněno uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku. Taková smlouva obsahuje zejména:
- a)* vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b)* určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku (ů) a na úhradu služeb a jejich evidence,
- c)* povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy a jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství, pokud bude správce k uzavírání a změnám takových smluv zmocněn,
- d)* povinnost správce poskytnout společenství jedenkrát ročně zprávu o činnosti a předat společenství všechny písemné materiály, které získal při výkonu sjednaných činností,

- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období s povinností výsledky hospodaření předávat písemně jednou ročně jednotlivým členům společenství,
- f) povinnost správce umožnit každému členu společenství za podmínek dle těchto stanov nahlédnutí do listin, do nichž má dle těchto stanov člen společenství právo nahlédnout, jsou-li tyto listiny uloženy u správce,
- g) vedení seznamu členů společenství a všech osob bydlících v objektu,
- h) vybírání nájmu ze společných částí domu,
- i) vybírání nájmu z jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- j) zajišťování služeb spojených s užíváním společných částí domu a pozemků (osvětlení a úklid společných prostor - viz domovní řád),
- k) důsledné vymáhání plnění povinností uložených jednotlivým členům společenství,
- l) činí další právní úkony ve vztahu k členům společenství na základě zákona (například podání návrhu soudu na prodej jednotky),
- m) další náležitosti stanovené shromážděním,

(4) Změny osoby správce a podstatné změny smlouvy se správcem **podléhají schválení ze strany shromáždění**. Uzavřením smlouvy se správcem dle tohoto odstavce stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Článek 3 **Užívání bytů**

(1) Základní povinnosti člena společenství související s užíváním bytu vyplývají z obecně platných předpisů a ze stanov společenství. Člen společenství, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je i nadále zodpovědný za to, že osoby užívající byt jej budou užívat v souladu se stanovami společenství.

(2) Člen společenství je povinen dodržovat tato pravidla:

- a) prádlo nebo jiné věci nesmí viset nebo být umístěny v oknech, na balkonech nebo jiných částech budovy tak, že by přesahovaly vnější stěnu domu nebo zábradlí balkonu,
- b) v oknech a na balkonech nesmí být umístěny věci (např. krmítka, budky pro ptáky), které by svým používáním obtěžovaly ostatní uživatele domu nebo by vedly ke znečištění fasády, balkonů, oken, parapetů nebo jiných částí domu,
- c) květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při jejich zalévání musí člen společenství dbát toho, aby vodou neobtěžoval ostatní uživatele domu a neznečišťoval fasádu domu,
- d) balkony nesmí být užívány jako skladiště,
- e) není dovoleno větrání bytů do vnitřních prostor domu (na chodby a schodiště),

(3) Pokud je jednotka užívána způsobem, s nímž jsou spojeny zvýšené náklady na údržbu společných částí (například v důsledku provozování podnikatelské činnosti v jednotce, chovu domácího zvířete apod.), je člen společenství povinen takto zvýšené náklady společenství nahradit. Člen společenství, v jehož jednotce jsou chována domácí zvířata, je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k obtěžování uživatelů ostatních jednotek v domě zejména pachem, hlukem, znečišťováním společných prostor, jakož i bezprostředního okolí domu, je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy, je povinen zamezit volnému pobíhání jím chovaných zvířat ve společných částech domu a v bezprostředním okolí domu.

(4) Člen společenství je povinen zdržet se hluku, provádění stavebních činností, používání hlučných nástrojů a přístrojů, hry na hudební nástroje, hlučné komunikace apod. **v pracovních dnech v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin, v sobotu, v neděli a ve svátek v době od 22.00 hodin do 8.00 hodin;** hlučné práce (například při rekonstrukci jednotky) je člen společenství povinen provádět pokud možno **v pracovních dnech a v sobotu v době od 8.00 do 18.00 hodin**, tyto práce je povinen soustředit do co nejkratšího časového období a práce předem plánované, které svým rozsahem přesáhnou jeden den, je povinen oznámit předem vyvěšením na domovní vývěsce společenství.

Článek 4

Užívání společných částí domu a zařízení

- (1) Společné prostory domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů jednotek v domě. Umísťování a skladování jakýchkoliv předmětů s výjimkou těch, které patří k vybavení domu nebo pro které je daný prostor určen, je ve společných prostorech možné jen se souhlasem výboru společenství.
- (2) Jiný způsob užívání společných prostorů stanoví výbor společenství se souhlasem shromáždění vlastníků jednotek.
- (3) Člen společenství nesmí při výkonu svého práva užívat společné části domu ztížit jinému členu společenství výkon stejných práv, zasahovat do práv jiných členů společenství ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- (4) Platí přísný zákaz používání společných prostorů pro jakékoliv užívání elektrické energie ve svůj prospěch na úkor ostatních uživatelů domu.
- (5) Ve společných prostorech není dovoleno skladovat jakékoli nebezpečné látky, materiály nebo předměty, které by mohly způsobit požár.
- (6) Z důvodu obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat na chodby, schodiště a do ostatních společných prostor jakékoliv předměty, které by omezovaly pohyb osob nebo by mohly vést k jejich zranění.
- (7) Konstrukční změny uvnitř či vně domu, nové instalace (kabely, trubky, aj.) a jiné práce měnící venkovní vzhled domu nebo vnitřních stěn společných prostorů, nesmí být prováděny bez předchozího písemného souhlasu výboru společenství.
- (8) Žádné předměty a zařízení (antény, jiná obdobná zařízení apod.) nesmí být bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovány na vnější konstrukce domu.
- (9) Informační a reklamní předměty (plakáty, billboardy, inzeráty, aj.) mohou být umístěny na domě a uvnitř domu jen se souhlasem společenství. Soukromé inzeráty a oznámení obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány pouze na vývěsku společenství.
- (10) Ve společných prostorech je dovoleno zdržovat se uživatelům domu, jejich návštěvám (které nejkratší cestou přicházejí a odcházejí) a osobám provádějícím v domě dohodnuté práce, opravy a údržbu.
- (11) Člen společenství je povinen zajistit, aby po společných prostorech volně nepobíhala žádná jim chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, která bydlí nebo jsou na návštěvě v jeho bytě. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je člen společenství povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- (12) **Ve společných částech domu je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.** Je zakázáno větrat jednotky do společných prostor domu. Při užívání společných částí domu je člen společenství povinen zajistit, aby po jeho odchodu ze společných prostor bylo v nich zhasnuto. Pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu, je člen společenství povinen zajistit zavírání vchodových dveří a oken ve společných prostorech domu. V době po 22.00 hodin je člen společenství povinen zamykat vchodové dveře domu a je povinen zajistit, aby nejméně do 6.00 hodin následujícího dne bylo zamčeno.
- (13) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
- (14) **Ve společných prostorech je zakázán podomní a pochůzkový prodej.**

Článek 5

Užívání pozemku (ů) společenství

(1) Na pozemcích společenství je zakázáno provádět činnosti, která by mohla narušit veřejný pořádek nebo být v rozporu s dobrými mravy, ochranou bezpečnosti, zdraví a majetku členů, být v rozporu s ochranou zeleně, narušovat estetický vzhled objektu nebo ho poškozovat.

(2) Bez souhlasu výboru je zakázáno:

a) umísťování předmětů sloužících k odpočinku, rekreaci a stravování (lavice, lavičky, židle, křesla, sedací soupravy, stoly a podobný nábytek) a přípravě pokrmů (grily, udrny, vařečky a podobná zařízení), jakož i používání těchto předmětů,

b) sezení na stavebních částech objektu, předmětech a zařízeních, které k takovému účelu nejsou určeny,

c) rozdělování otevřených ohňů, táboření apod.,

ČÁST DRUHÁ **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

Článek 6

Vznik členství ve společenství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

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

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

(2) Společnými členy společenství jsou jedině podíloví spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud je vlastníkem jednotky jen jeden z manželů, není druhý manžel členem společenství a nevzniklo společné členství manželů ve společenství.

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

(4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Stejně tak musí být v seznamu členů uvedena adresa skutečného místa pobytu člena společenství, na které je možno člena společenství kontaktovat (včetně případného telefonního čísla, e-mailové adresy či datové schránky); pokud není možno takovou adresu uvést, je člen společenství oprávněn **zmocnit za sebe zástupce (pro účast a zastupování členů na shromáždění - plná moc, platí ustanovení dle části třetí, článku 10), odstavce 16), bodu b), těchto stanov), který jej bude při plnění jeho povinností vůči společenství zastupovat**. V případě zastupování se zástupce člena společenství prokáže plnou mocí s úředně ověřeným podpisem zmocnitele a na požádání výboru musí věrohodným způsobem prokázat svou totožnost. Do seznamu členů společenství se dále zapisuje u každého člena společenství počet příslušníků jeho domácnosti, případně domácnosti jeho nájemce či podnájemce, a počet osob, které v jednotce mají domácnost a bydlí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; přenechal-li člen společenství jednotku do užívání jiné osobě (nájemci, podnájemci), zapisuje se do seznamu i jméno a adresa této osoby. Člen společenství je **povinen** oznámit a doložit společenství každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Společenství je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna oznámena. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen společenství. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit společenství odůvodněné náklady s tím spojené, nebude-li doloženo jinak částku 200,- Kč za jedno potvrzení. Namísto zemřelého člena může o vydání potvrzení žádat jeho osoba blízká nebo dědic.

Společenství je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je společenství oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům společenství. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

Článek 7

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká:

- a)* převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b)* úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c)* zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d)* zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e)* dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů,

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

Článek 8

Práva a povinnosti člena společenství, jejich uplatňování

(1) Člen společenství má **zejména právo**:

- a)* účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b)* účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí týkajících se společenství,
- c)* volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li pro to stanovené podmínky,
- d)* předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, včetně oznámení o porušování právních norem či stanov členy společenství či jinými osobami. Orgány společenství jsou povinny se těmito návrhy a podněty zabývat, přezkoumat je a v odůvodněných případech přijmout potřebná opatření, se kterými seznámí členy společenství na shromáždění či jiným vhodným způsobem. Za tím účelem je člen společenství oprávněn mít možnost obracet se alespoň telefonicky v naléhavých případech na členy orgánů společenství a má právo, aby jeho oznámení, pokud je naléhavé, bylo neprodleně řešeno,
- e)* obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků a zároveň má povinnost uhradit případné nedoplatky,
- f)* nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, výboru a kontrolní komise, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku (ů) a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, a na svůj náklad žádat pořízení kopií, opisů a výpisů z těchto podkladů,
- g)* obdržet na žádost sdělení obsahující jméno a adresu kteréhokoli člena společenství nebo uživatele (nájemce, podnájemce) jednotky; žádost i sdělení musí mít písemnou formu,
- h)* obdržet potvrzení o výši svých dluhů souvisejících se správou domu a pozemku ve vztahu ke společenství nebo o tom, že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá členovi výbor na základě písemné žádosti člena společenství, přičemž první potvrzení v kalendářním roce bude členovi vydáno bezplatně, u případných dalších potvrzení žádaných v průběhu jednoho kalendářního roku má společenství právo na náhradu takto vzniklých nákladů, nebudou-li doloženy vyšší náklady, pak na částku 200,-Kč za jedno potvrzení,
- i)* přiměřeně užívat společné části domu a pozemku (ů) v souladu s ustanoveními uvedenými v **části první, čl. 3), 4) a 5)**, těchto stanov,
- j)* požadovat po ostatních členech společenství, aby vůči němu dodržovali své povinnosti,

(2) Právo nahlédnout do listin společenství, obdržet sdělení, potvrzení a informace dle **části druhé, článku 8), odstavce 1), bodu f)**, těchto stanov vykonávají členové společenství v době domluvené s výborem. Pokud se člen společenství s výborem nedohodne, rozhodne o způsobu uplatnění práva člena shromáždění. Výbor může případně určit dobu nejméně v rozsahu 2 hodin v kalendářním měsíci, která bude určena k výkonu tohoto práva ze strany členů společenství. Tato doba musí být zveřejněna oznámením vyvěšeným v domě na domovní vývěsce společenství a určena tak, aby co nejméně omezovala možnost členů svého práva využít. Výkon práva nahlížet do listin společenství je výbor povinen členům v odůvodněných případech umožnit i mimo stanovenou dobu; pokud v souvislosti s tím vzniknou členům výboru či společenství zvýšené a odůvodněné náklady, je člen povinen tyto nahradit. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do listin nemají členové společenství právo vyžadovat vydání listin do jejich dispozice. V případě bude-li členu společenství k jeho žádosti umožněn výkon práva nahlížet do listin společenství v rozsahu přesahujícím 2 hodiny v kalendářním měsíci, je člen společenství povinen hradit společenství tímto vzniklé náklady a to nebude-li shromážděním určeno jinak, částkou 200,-Kč za každou započatou hodinu.

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

a) dodržovat tyto stanovy schválené shromážděním společenství vlastníků a plnit usnesení či rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku (ů), a v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,

d) hradit oprávněné vyúčtované úroky z prodlení, smluvní pokuty a náklady spojené s vymáháním dlužných částek, jakož i z tohoto titulu případně vzniklé škody,

e) při prodlení s platbami (příspěvkem na správu domu a pozemku (ů), záloh na služby, nedoplatku z vyúčtování služeb atp.) uhradit příslušenství dluhu tj. úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů,

f) řídit se při užívání společných částí domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společenství k tomu příslušných podle stanov (shromáždění a výboru), zejména je povinen dodržovat zásady pohybu osob v domě, pokud je stanoví shromáždění svým usnesením,

g) bez výjimek zachovávat pravidla spoluzítí v domě (např. **striktně dodržovat stanovy, domovní řád**, předpisy o komunálním odpadu, hygienické předpisy včetně protihlukových limitů, požární směrnice, předpisy a pokyny týkající se požární ochrany domu, únikových cest při případném požáru, pokyny týkající se rozvodů plynu a elektřiny, zákazu chovu zvířat, která by mohla ohrozit bezpečí a životy lidí v domě, **zákazu vyvěšování a vyhazování věcí z oken, balkonů, odkládání věcí do společných prostor mimo omezenou dobu s předchozím souhlasem výboru**, apod.); při porušení uvedených předpisů hradit škodu nebo náklady vzniklé společenství či jeho členovi (jeho členům) v důsledku porušení předpisů ve výši stanovené shromážděním a všechny náklady na případné jejich vymáhání; tyto nároky lze uplatnit opakovaně, pokračuje-li porušování uvedených předpisů,

h) vyzvat kteréhokoli člena společenství, aby předpisy dodržoval; v případě neuposlechnutí výzvy upozornit na zjištěné závady vzniklé na společných částech domu výbor a při závažných skutečnostech příslušné orgány činné v trestním řízení,

i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví příslušná platná zákonná norma, provádět úpravy jednotky a společných částí domu jen se souhlasem potřebné většiny či všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi členy společenství v domě v souladu se zákonem; jde-li o úpravy jednotky v domě, na které je třeba vedle získání souhlasu v rámci společenství také stavební povolení, před vydáním povolení práce nezahajovat a vždy v přízemí daného domu toto povolení vyvěsit společně s uvedením od kdy do kdy budou práce probíhat; tato oznamovací povinnost se obdobně vztahuje i na případy, kdy k úpravám jednotky není třeba stavební povolení a postačuje ohlášení, a dále na případy, kdy hluk, prach či další podobné jevy provázející probíhající práce v jednotce ostatní členy společenství obtěžuje; člen společenství je povinen na svoje náklady zajistit, aby uvedené či obdobné obtěžování

ostatních členů společenství bylo vždy minimalizováno, a dále je povinen na svoje náklady zajistit odstranění závad, poškození nebo znečištění společných částí domu, které způsobil dodavatel v souvislosti s prováděním stavebních úprav,

j) v případě provádění změny stavby nebo stavebních úprav na základě předchozího souhlasu potřebné většiny ostatních členů společenství či všech členů společenství podle platných právních předpisů a těchto stanov poskytnout výboru včas projektovou dokumentaci a další dokumentaci předkládanou v rámci stavebního řízení, a to i v případech, kdy postačuje ohlášení stavebnímu úřadu; také v ostatních případech úprav jednotky předat výboru před zahájením jejich provádění k nahlédnutí potřebné podklady tak, aby mohlo být posouzeno, zda tyto práce nenaruší vzhled domu, společné části domu či jinak neohrozí výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a zda se zachovává možnost kontrolovat provoz, provádět údržbu, výměnu a opravy zařízení a rozvodů ve společných částech domu; pokud tak neučiní ani na vyzvání výboru, může výbor podat podnět stavebnímu úřadu k provedení kontroly, popřípadě příslušný návrh soudu, pokud by vzniklo nebezpečí ohrožování výkonu vlastnického práva členů společenství,

k) odstranit na svoje náklady závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech, zařízení a příslušenství domu způsobil **sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci, příslušníci jejich domácností a případně návštěva**; v takovém případě je povinen bez odkladu dohodnout s poškozenými způsob odstranění následků a úhrady škod, které z tohoto důvodu postiženým vzniknou; stejná povinnost platí, jde-li o poškození způsobená na společných částech, zařízení a příslušenství domu, kde mu škodu vyúčtuje výbor včetně nákladů na upomínky a platby za prodlení,

l) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby tepla, vody a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot, to vše na základě výzvy učiněné výborem, nebo pověřeným správcem nejméně **tři dny** předem,

m) po předchozím vyzvání výboru umožnit přístup do jednotky zaměstnancům společenství (údržbářům) nebo zástupcům firem, které jsou oprávněny provádět v jednotce revize, prohlídky či kontroly stanovené příslušnými právními předpisy (např. společných rozvodů plynu, elektřiny, vzduchotechniky, společných televizních antén, měřicí techniky apod.), 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 **dva týdny** předem, pokud však přesto nebude bez objektivních důvodů vstup řádně umožněn, odpovídá člen společenství plně za škodu, která tím společenství vznikne (škoda mu bude vyúčtována a v případě neuhrazení po něm vymáhána včetně všech souvisejících nákladů). Jde-li o havarijní stav a nutnost okamžitého zjištění závady (např. vytopení vodou, únik plynu apod.) nesmí žádný člen společenství, ani jiný uživatel jednotky odmítnout výše uvedeným osobám, a to v doprovodu některého člena statutárního orgánu, vstup do jednotky k provedení potřebné prohlídky i bez předchozího upozornění,

n) po předchozím vyzvání výboru umožnit přístup do jednotky zaměstnancům společenství (údržbářům) nebo zástupcům firem, které jsou oprávněny provádět opravy, úpravy, přestavby, kontroly, údržby, montáže či jiné změny domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny na společné části (okna, balkonové sestavy, venkovní opláštění), která slouží výlučně k užívání člena společenství, a do kterých nelze vstoupit jiným způsobem než z jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem písemně vyzván alespoň **dva týdny** předem,

o) oznámit výboru písemně doporučeným dopisem prostřednictvím pošty nebo osobním doručením výboru bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho vlastnictví do katastru nemovitostí, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými k zapsání do seznamu členů společenství a pro potřebu správy domu; pokud tak neučiní, je výbor oprávněn naúčtovat mu příslušné platby za prodlení s nezaplacenými příspěvky na správu domu a na služby spolu s náklady na upomínky či dalšími vzniklými náklady,

p) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování cen služeb spojených s bydlením, zejména počet a změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, kteří jeho jednotku užívají; konkrétní údaje, způsob a dobu jejich oznámení stanoví svým rozhodnutím shromáždění a výbor je oprávněn si na náklady člena společenství údaje pro tyto účely písemně vyžádat,

q) neprodleně upozorňovat výbor nebo zaměstnance společenství (údržbáře, domovníka, úklid apod.) na závady vzniklé ve společných částech domu, jakož na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti vandalismu v domě a činit kroky k předcházení vandalismu,

r) oznámit výboru písemně a bez zbytečného odkladu změnu adresy potřebné pro písemné doručování, kontakt na svou osobu nebo jeho změnu (např. telefonní číslo, e-mailová adresa a jiné), umožňující neprodleně vyznat členovi společenství v případě nutnosti technicko-provozního či jiného nezbytného zásahu v jeho bytě,

s) v rozsahu potřebném pro účely sestavování výhledového plánu zachovné péče o společné části domu na vyžádání výboru pravdivě a úplně vyplnit a do daného termínu předat dotazník obsahující podklady týkající se stavu společných částí domu určených k výlučnému užívání vlastníkem konkrétní jednotky (zejména např. balkonu a jeho případného zasklení či zamřížování, oken a balkónových dveří), či jiných společných částí domu určených k výlučnému užívání konkrétní jednotky, anebo zařízení považovaného za společné části domu podle platných právních předpisů a prohlášení vlastníka budovy (např. příslušné části rozvodů vody, energií, radiátory ústředního topení apod.),

š) plnit povinnosti, které vycházejí z platných právních předpisů, ze stanov, a které byly upřesněny rozhodnutím shromáždění, zejména ty povinnosti, které budou vyplývat z domovního řádu, přijatého shromážděním,

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

u) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

v) zajistit dodržování povinností člena společenství, uvedených pod písmeny **f), g, h), i)**, tohoto článku, nájemcem jeho jednotky nebo návštěvou,

z) bez zbytečného odkladu zajistit na příslušné ohlašovně zrušení místa trvalého pobytu v budově u osoby, která není členem společenství, v budově se nezdržuje, není vedena v seznamu osob v budově bydlících a k trvalému pobytu byla přihlášena na základě vlastnického práva k bytu, nájemní smlouvy uzavřené s členem společenství či na základě souhlasu člena společenství; pokud tuto povinnost člen společenství nesplní, je společenství oprávněno zrušení místa trvalého pobytu zajistit, v takovém případě je člen společenství povinen nahradit společenství náklady v souvislosti s tím účelně vynaložené (nebudou-li doloženy náklady vyšší, pak **1 000,-Kč za osobu**),

ž) bez zbytečného odkladu zajistit na příslušném rejstříku zrušení místa sídla podnikatelského subjektu nebo adresy jeho provozovny v budově u subjektu, který není členem společenství, v budově se nezdržuje a k místu sídla, adresy provozovny byl zapsán na základě vlastnického práva k bytu, nájemní smlouvy uzavřené s členem společenství či na základě souhlasu člena společenství; pokud tuto povinnost člen společenství nesplní, je společenství oprávněno zrušení místa sídla podnikatelského subjektu, adresy provozovny zajistit, v takovém případě je člen společenství povinen nahradit společenství náklady v souvislosti s tím účelně vynaložené (nebudou-li doloženy náklady vyšší, pak **1 000,-Kč za podnikatelský subjekt**),

(4) Neplnění povinností vyplývajících pro člena společenství z platných právních předpisů a z těchto stanov, projedná výbor s dotčeným členem společenství. Nedojde-li k nápravě, upozorní výbor člena společenství na možnost podání žaloby, nedojde-li ani potom k urychlené nápravě, výbor musí žalobu podat.

(5) Zasahuje-li člen společenství do práva ostatních členů společenství takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh dotčeného člena společenství nařídit prodej jednotky.

Část třetí **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

Článek 9 **Společná ustanovení**

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění vlastníků jednotek v domě,

b) výbor společenství,

c) kontrolní komise,

(2) Výbor a kontrolní komisi volí a odvolává shromáždění.

(3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může usnést, že bude o určité věci hlasovat

tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(4) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

(5) Členem voleného orgánu společenství může být zvolena osoba starší 18 let, která předloží výpis z evidence Rejstříku trestů ne starší než 3 měsíce, je vlastníkem jednotky (spoluvlastníkem) v domě, v němž společenství vzniklo, má způsobilost k právním úkonům, je bezúhonnou osobou ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenský podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámí shromáždění.

(6) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zastupuje ji určený člen statutárního orgánu, který musí splňovat podmínky uvedené v **odstavci 5) tohoto článku** a vykonává zastupování osobně.

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

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

(9) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce, jejíž výši schválí shromáždění.

Článek 10 **Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo volí a odvolává členy kontrolní komise.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,

b) schválení nebo změně stanov,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce **se souhlasem člena společenství**, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,

d) změně v účelu užívání stavby, změně stavby, stavebních úpravách včetně modernizace či rekonstrukce, týkající se společných částí domu nebo žádosti vlastníka jednotky o souhlas s jejich provedením v jednotce v případech, kdy se podle zákona souhlas vyžaduje, dále o opravách společných částí domu,

e) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku **100 000,-Kč**; v daných případech musí být provedena poptávka a zorganizováno posouzení jednotlivých nabídek v rámci společenství; to neplatí, pokud se jedná o neodkladné opravy způsobené havárií,

f) schválení roční účetní závěrky předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu,

g) výši záloh příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků na předem určené období,

h) výkonu správy jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství, včetně případného pronájmu těchto jednotek; příslušná ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví tím nejsou dotčena,

i) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

j) pravidlech vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov; pokud není o těchto pravidlech shromážděním rozhodnuto, je rozhodování plně v působnosti výboru,

k) změně osoby správce, určení nového správce a změně obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých členů společenství nebo nájemců jednotek,

l) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle platné zákonné normy, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné

majetkové hodnoty a pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka 50 000 Kč v jednotlivém případě,

m) pravidlech vyplácení a stanovení výše odměny členů volených orgánů, případně zaměstnanců,

n) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

o) pravidlech pro užívání společných částí domu, kterými jsou také v praxi konkretizována ustanovení prohlášení vlastníka budovy a těchto stanov, včetně přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu (o konkrétním způsobu užívání společných částí domu v mezích usnesení shromáždění domu však rozhoduje výbor), včetně případné evidence pohybu osob ve společných částech domu,

p) schvalování rozpočtu společenství, plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,

q) svolání konání shromáždění do jiného místa i mimo obec,

r) pořizování zápisu technickými audio prostředky ze shromáždění,

s) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

t) uzavírání, prodlužování či jiných změnách smluv o nájmu společných částí domu,

u) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí,

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je statutární orgán. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel shromáždění připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Výbor je povinen svolat shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než **25%** všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění a také řídí jeho zasedání.

(5) Shromáždění se standardně svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vložím do jejich listovních schránek v domě nebo se jim, pokud v jednotce nebydlí, rozešle poštou na jimi dříve závazně nahlášenou adresu. Po vzájemné závazné písemné dohodě je možné využít jiného způsobu doručování pozvánek na shromáždění (např. elektronickou poštou, telefonicky, smskou). Současně se písemná pozvánka vyvěsí v domě na domovních vývěškách společenství a na internetových stránkách společenství (jsou-li provozovány). Domovní vývěska je na veřejně přístupném místě ve vchodech obou čísel popisných objektu společenství.

(6) Písemná pozvánka musí být rozeslána těm členům společenství, kteří o to závazně požádají, na jejich náklady formou obyčejného dopisu (psaní). Písemná pozvánka musí být vyvěšena a případně jinou formou doručena **nejméně 15 dní** před datem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání shromáždění a program jednání. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství předem seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na program jednání, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem **všech hlasů** společenství s právem hlasovat.

(7) Shromáždění se svolává:

a) standardně do sídla společenství,

b) svolavatel může rozhodnout o svolání shromáždění do jiného vhodného důstojného místa v blízkém okolí domu, pokud v něm není vhodný prostor pro důstojné konání shromáždění,

c) konání shromáždění **nesmí začít dříve než v 10, 00 hod. a dále nesmí začít po 20, 00 hod.,**

(8) **Způsob řízení shromáždění:**

a) jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru (dále jen „předsedající“),

b) v případě svolání shromáždění svolavatelem podle části třetí, článku 10, odstavce 4), těchto stanov, řídí jednání shromáždění člen společenství, zmocněný tímto svolavatelem,

(9) Předsedající nechá shromáždění schválit navržený program, složení mandátové komise (komise pro sčítání a výpočet váhy hlasů), návrhové komise (komise pro zpracování návrhu usnesení z jednání shromáždění), případně jiných komisí, pokud se vyskytne jejich potřeba, spolu s určením náplně jejich činnosti, a jmenuje zapisovatele a dva ověřovatele zápisu, pokud se shromáždění **neusnese pořizovat zápis technickými audio prostředky.**

(10) **Usnášení a hlasování na shromáždění:**

a) shromáždění je schopné usnášení, jsou-li na něm přítomni členové společenství, kteří mají **nadpoloviční většinu hlasů** na společných částech, vypočtených podle spoluvlastnických podílů. K

přijetí usnesení je zapotřebí **nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství**, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak,

b) při hlasování je **rozhodující velikost spoluvlastnických podílů** členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Váha hlasu je nedělitelná - spoluvlastníci se musí pro platnost hlasu dohodnout. Je-li na shromáždění přítomen pouze jeden ze spoluvlastníků jednotky či jeden z manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, má se za to, že se jedná o spoluvlastníky (manželi) zvoleného zástupce. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží (společenství nemá právo hlasovat),

(11) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje **jedenkrát** znovu. Pokud i toto hlasování opět přinese rovnost hlasů nebo nebude dosažena potřebná většina nebo dohoda, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství žádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu **do 3 měsíců** ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(12) V případě, že členové společenství přítomní na shromáždění nemají nadpoloviční většinu hlasů, tj. nedosáhnou celkového podílu **26956 (z úhrnu 53 910 spoluvlastnických podílů)**, není shromáždění schopno se usnášet. V takovém případě je výbor povinen **nejpozději do 30 ti dnů** ode dne, kdy se mělo shromáždění konat, svolat znovu shromáždění novou pozvánkou. Jestliže ani toto shromáždění nebude usnášeníschopné, pak o věcech zařazených na program tohoto shromáždění rozhodne výbor na své schůzi konané **nejpozději do 15 dnů** ode dne, kdy by se mělo konat toto shromáždění, avšak vyjma těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění podle zákona.

(13) Ke změně prohlášení vlastníka budovy, která se dotkne práv a povinností všech členů společenství, se vyžaduje **písemná dohoda všech členů společenství**. Ke změně prohlášení vlastníka budovy, která se dotkne práv a povinností jen některých členů společenství, se vyžaduje písemná dohoda těchto **dotčených členů a k nabytí účinnosti této dohody je nutný písemný souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství**.

(14) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku (ů); rozhodování v této záležitosti výboru nepřísluší.

(15) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený člen společenství v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění.

(16) Účast a zastupování členů společenství na shromáždění (plná moc):

a) právo účastnit se jednání shromáždění mají pouze členové společenství na základě zákona a těchto stanov,

b) kterýkoli člen společenství může zmocnit svého rodinného příslušníka nebo jinou osobu ze společenství, aby jej na shromáždění zastupovala ve všech úkonech s právem hlasovat ve výši jeho spoluvlastnického podílu. V případě zastupování se zástupce vlastníka jednotky prokáže plnou mocí s úředně ověřeným podpisem vlastníka jednotky a zástupce je povinen na požádání výboru předložit k prokázání své totožnosti občanský průkaz, v případě cizího státního příslušníka průkaz o povolení k pobytu nebo cestovní doklad anebo průkaz totožnosti občana členského státu Evropské unie,

(17) Zápis a usnesení z jednání shromáždění:

a) 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 prováděny. Dále musí obsahovat vyjádření a stanoviska přítomných členů společenství, pokud o to požádají. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a vyznačením spoluvlastnického podílu, zápis mandátové komise o výsledcích hlasování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Část zápisu může být pořizována záznamovými audio prostředky,

b) zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu. Písemné materiály (jejich jednotlivé stránky), které byly na shromáždění předloženy, musí být podepsány ověřovateli zápisu. Zápis, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, uschová výbor,

- c) zápis z jednání shromáždění se zveřejní v domovních vývěskách společenství a na internetových stránkách společenství (jsou-li provozovány) **nejpozději do dvanácti dnů** ode dne konání shromáždění a musí být vyvěšen nejméně po **dobu pěti dnů**. Domovní vývěska je na veřejně přístupném místě ve vchodech obou čísel popisných objektu společenství,
- d) každý člen společenství má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění a jeho přílohy k nahlédnutí u výboru, **požádat na svůj náklad o pořízení** kopie, opisu či výpisu,
- e) usnesení shromáždění společenství je **závazné pro všechny členy společenství** bez ohledu na to, zda se jednání shromáždění zúčastnili,
- f) zápis z jednání shromáždění se musí zálohovat a archivovat,

Článek 11

Zvláštní způsob rozhodování per rollam (mimo zasedání)

- (1) Osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, může navrhnout v písemné formě, aby členové společenství rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou potřebné podklady uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Tato lhůta musí být nejméně 15 dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nedoručí-li člen včas svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- (4) Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství. Mění-li se však všem členům společenství 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 členů společenství.

Článek 12

Funkční období členů volených orgánů společenství

- 1) Funkční období členů volených orgánů společenství - výboru a kontrolní komise činí **pět roků** a počíná dnem jejich zvolení. První zasedání voleného orgánu svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy a místopředsedy.
- (2) Výbor společenství je povinen nejpozději **dva měsíce** před skončením svého funkčního období připravit a svolat shromáždění společenství a předložit mu ke schválení zprávu o své činnosti a řádně připravit volbu nového orgánu.
- (3) Člen voleného orgánu společenství může být volen opakovaně.
- (4) Člen výboru a kontrolní komise může být během funkčního období shromážděním **odvolán**. Člen výboru a člen kontrolní komise může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru a kontrolní komise písemně společenství coby právnické osobě, v rámci něj pak orgánu společenství, jehož je členem. Pokud příslušný orgán nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členu jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Odstupující (odvolaný) člen voleného orgánu je povinen předat všechny dokumenty a věci související se společenstvím, které má v držení, ostatním členům daného orgánu, a to nejpozději do 14 dnů po oznámení odstoupení. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (5) Při volbě výboru a kontrolní komise může společenství zvolit až dva náhradníky, kteří se automaticky stanou členy jednoho z orgánů (budou kooptováni - doplní), dojde-li v něm z nějakého

důvodu k úbytku počtu členů ještě před koncem funkčního období. O tomto kooptování musí být členové společnosti běžným způsobem informováni (např. domovní vývěska, elektronická pošta, internetové stránky, aj.). **Kooptovaným a případně nově dovoleným členům** končí funkční období dnem konce funkčního období původních členů orgánu. Pro volbu náhradníků platí stejné pravidla a podmínky.

(6) Dojde-li k úbytku členů některého orgánu, provede společnost novou volbu do **60 dnů** po zániku jejich funkce.

(7) Funkce člena voleného orgánu společnosti zaniká:

a) odvoláním shromážděním, **b)** odstoupením, rezignací, **c)** uplynutím funkčního období, **d)** zánikem členství ve společnosti, **e)** smrtí člena, **f)** dalším způsobem, pokud to stanoví platné právní předpisy,

Článek 13

Způsob volby členů volených orgánů společnosti a jejich náhradníků

(1) Členové společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů **přítomných členů** usnést, že bude provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků a to zejména pokud jde o volbu členů a náhradníků volených orgánů společnosti. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo případně kontrolní komise pokud nejde o jejich první volbu. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(2) O průběhu schůze shromáždění (s výjimkou první schůze shromáždění), na které jsou voleny orgány společnosti a schvalovány nebo měněny stanovy společnosti, nemusí být pořízen **notářský zápis, nerozhodne-li shromáždění jinak.**

Článek 14

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společnosti s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo, případně ve výlučné působnosti kontrolní komise. Výbor plní úkoly, jež mu uložilo shromáždění svým usnesením.

(2) Výbor je statutárním orgánem společnosti, který je výlučně oprávněn za společnost jednat. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době jeho nepřítomnosti nebo nezvolí-li si výbor svého předsedu, jedná navenek za výbor místopředseda, nebo člen výboru, jehož výbor pověřil. **Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, podepisuje jej předseda a místopředseda.** Pokud výbor pro potřeby společnosti opatří razítko společnosti, připojí se i otisk tohoto razítka. Za písemné právní jednání se považuje zejména: podpis závazku – smlouvy, podpis bezhotovostního platebního příkazu, podpis pokladního výdajového dokladu, šeku či jiného dokladu k výplatě peněz v hotovosti. Toto ustanovení se nevztahuje na jednání spojená s drobnými provozními výdaji z pokladny společnosti do výše **5 000,-Kč. Podpis předsedy, místopředsedy, lze nahradit dvěma podpisy členů výboru.**

(3) Členové výboru jsou povinni vykonávat svou činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společnosti způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společnosti porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společností a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společnosti plněním pokynu shromáždění, pouze je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy.

(4) Počet členů výboru společnosti je stanoven na **pět členů.**

(5) Předsedu, místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.

(6) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, podle usnesení výboru organizuje běžnou činnost společnosti. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda nebo další dva členové výboru.

- (7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však **jednou za čtvrtletí**.
- (8) Výbor je schopen usnášení, je-li fyzicky přítomna **nadpoloviční většina jeho zvolených členů**. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (9) Výbor ze svých schůzí pořizuje zápis. Zápis lze pořizovat **technickými audio prostředky**. Pro náležitosti zápisu z jednání výboru se přiměřeně použijí ustanovení pro pořizování zápisu ze shromáždění. Za vypracování zápisu je zodpovědný zapisovatel, kterého určí předseda výboru při zahájení jednání. Zápis z jednání se doručuje každému členu výboru.
- (10) Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (11) Zápis z jednání výboru se musí archivovat.
- (12) Člen výboru **nemůže** zmocnit jinou osobu, aby jej zastupovala na jednání výboru ve všech úkonech s právem hlasovat.
- (13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Členové výboru jsou povinni vykonávat svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení shromáždění, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- (14) S datem konání schůze výboru je povinen výbor seznámit členy společenství alespoň **tři dny předem** písemně na domovních vývěskách obou vchodů společenství a na internetových stránkách společenství (jsou-li provozovány). Členové společenství jsou oprávněni se dostavit na začátek schůze výboru, na které mají právo přednést svoje konkrétní návrhy a připomínky spojené s činností společenství. Lhůta ani písemná forma svolání nemusí být dodržena, pokud se schůze zúčastní všichni členové výboru.

Článek 15

Pravomoci výboru jako výkonného orgánu společenství

- (1) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) v rámci své působnosti podle zákona a těchto stanov zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a další činnosti společenství; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, resp. i za nečinnost v případě, kdy výbor je k činnosti povinen,
 - b) rozhoduje o uzavírání veškerých smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud není rozhodnutí vyhrazeno shromáždění nebo pokud není dále uvedeno jinak; pokud ve věci rozhoduje shromáždění, výbor takové rozhodnutí shromáždění navrhuje a poté jej realizuje v mezích stanovených rozhodnutím shromážděním,
 - c) zřizuje případně další účty po schválení shromážděním pro společenství u peněžních ústavů, odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) vede personální a mzdovou agendu; sjednává veškeré smlouvy se zaměstnanci společenství,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, návrh plánu oprav, zachovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok a zprávu o jeho plnění, zprávu o činnosti výboru, která by měla obsahovat zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu,

- f)** předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g)** odpovídá za umístění domovních vývěsek, vyvěšení domovního řádu, požárních poplachových směrnic, základních informací, případně dalších dokumentů; informuje členy společenství prostřednictvím domovních vývěsek o probíhajících akcích při provádění správy domu a o čerpání prostředků na jejich zabezpečení a na zabezpečení plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,
- h)** může stanovit dobu určenou pro vyřizování požadavků členů společenství nebo jiný způsob jejich vyřizování,
- i)** zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jejich archivaci a skartaci podle příslušných předpisů,
- j)** v rámci vymezeném usnesením shromáždění sděluje výši zálohových příspěvků na náklady spojené se správou domu (včetně případných mimořádných příspěvků) jednotlivým členům společenství a také (s přihlédnutím k předpokládané spotřebě) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich placení,
- k)** má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než člen společenství dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a k přerušení dodávek služeb a k narušení řádného chodu objektu,
- l)** zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků v návaznosti na způsob rozúčtování cen služeb, schválený shromážděním, pokud není způsob rozúčtování stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- m)** zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- n)** rozhoduje o objednání a výběru dodavatele k provedení prací spojených s opravami, stavebními úpravami a údržbou společných částí domu s náklady **do 100 000,-Kč** v každém jednotlivém případě vyjma případů, kdy se jedná o výlučnou působnost shromáždění,
- o)** rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřesáhne **50 000,- Kč** za kalendářní rok, vyjma případů, kdy se jedná o výlučnou působnost shromáždění,
- p)** zajišťuje výběr a zřízení běžného účtu, samostatného termínovaného účtu (ů) u peněžního ústavu,
- q)** bez předchozího souhlasu shromáždění může výbor rozhodnout o financování nákladů v domě spojených s odstraňováním havarijního stavu nebo se zajištěním oprav nařízených či provedených v rámci povinných revizí takto:
- u větších oprav, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na zjištěný havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni členové společenství měli zaručen řádný výkon svých práv spojených s užíváním jednotky,
- v případě odstranění závad zjištěných při povinných periodických revizích, kontrolách a prohlídkách, anebo závad, jejichž odstranění bylo nařízeno stavebním úřadem,
- u zabezpečovacích a údržbových prací v případech, kdy je možné na základě zjištěného stavu předpokládat vznik dalších škod v jednotkách či ve společných částech domu:
- v těchto případech je výbor povinen o financování nákladů vhodným způsobem informovat členy společenství dodatečně (např. na shromáždění, v domovních vývěskách, apod.),
- r)** rozhoduje o konkrétním způsobu užívání a využívání společných částí domu, zajišťuje případný pronájem nebytových prostor domu na základě výběrového řízení a o povinnostech z toho plynoucích pro členy společenství v mezích usnesení shromáždění (včetně domovního řádu) a o výkladu těchto i jiných usnesení shromáždění,

Článek 16

Pravomoci výboru jako statutárního orgánu společenství

(1) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a)** v souladu s platnou právní normou, s těmito stanovami a s usnesením shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá nebo vypovídá veškeré 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 důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech povinností uložených členům společenství, přičemž využívá všech právních možností a nástrojů a pravidel určených shromážděním,

Článek 17

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost, které je jí výbor povinen poskytnout. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Kontrolní komise se považuje za zvolenou i v případě, že je zvolen nižší počet jejích členů.

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, v této zprávě je povinna upozornit na zjištěné nedostatky s případnými návrhy na jejich odstranění; než shromáždění zprávu podá, je povinna ji předložit výboru k seznámení nejméně 15 dní před konáním shromáždění,

d) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru s hlasem poradním,

Část čtvrtá

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 18

Zřízení účtu a vedení účetnictví společenství

(1) Společenství si pro zajištění předmětu činnosti zřizuje vlastní bankovní účet (účty) a vede účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy. Pro vedení účetnictví si zpracovává vnitřní směrnice s cílem chránit majetek společenství.

(2) Výbor rozhodne o případném zřízení samostatného termínovaného bankovního účtu po schválení shromážděním k ukládání prostředků na investiční výdaje (včetně technického zhodnocení majetku) a velké opravy.

(3) Výběr peněžního ústavu, u kterého bude veden běžný účet společenství, provede výbor schválením nadpoloviční většinou členů. Dispoziční právo k finančním prostředkům má předseda, místopředseda a jeden další člen výboru.

Článek 19

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Hospodaření společenství se řídí obecně závaznými právními předpisy a stanovami společenství, zásadami pro stanovení příspěvku členů společenství pro zajištění předmětu činnosti společenství a interními předpisy.

(2) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů na správu domu, dále s finančními prostředky poskytnutými členy společenství na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství hospodáří s vyrovnaným rozpočtem.

(3) Při vyúčtování přeplatků v rámci hospodaření s finančními prostředky má společenství prostřednictvím výboru právo na započtení svých pohledávek vůči kterémukoliv členu společenství.

(4) Společenství je povinno vést evidenci svého majetku, pořízeného k účelům správy domu, a jednou ročně provádět inventarizaci podle zákona o účetnictví.

(5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. To se netýká hospodaření s movitými věcmi, pokud usnesení shromáždění nestanoví jinak.

(6) Příjmy z pronájmu společných částí domu jsou příjmem členů společenství, a to v závislosti na velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Za předpokladu souhlasu členů společenství tvoří tento příjem zdroj pro údržbu a opravy společných částí domu.

(7) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek 20

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

(1) Zálohy příspěvků za správu domu a pozemku (ů), dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákona o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, **nejpozději do 4 kalendářních měsíců** po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je **splatný do 7 měsíců** od skončení zúčtovacího období. Na základě písemné žádosti člena společenství je výbor povinen nejpozději do 15 ti dnů po doručení písemné žádosti doložit členovi společenství náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování a umožnit členovi nahlédnutí do podkladů pro vyúčtování, kopie mohou být pořízeny na náklady člena společenství. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží člen společenství neprodleně, nejpozději však do **30 ti dnů** ode dne doručení vyúčtování, případně ode dne doložení podkladů dle předchozí věty. Společenství o námitkách rozhodne nejpozději do 30 ti dnů ode dne doručení námitky. Povinnosti společenství v těchto věcech plní výbor. V případě změny vlastníka jednotky se vyúčtování záloh na služby provádí s členem společenství, který je vlastníkem jednotky k datu provádění vyúčtování.

(3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků těchto osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a je proto povinen bez odkladu začít vymáhat případné dluhy členů společenství, včetně podání návrhu na předběžné opatření, kterým by bylo dlužným členům soudem zakázáno převést jednotku na jiného. Dluhy za neplacení příspěvku na správu domu je **povinen** výbor začít vymáhat jakmile, člen společenství nezaplatí **předepsanou pravidelnou měsíční platbu**.

(4) V případech prodlení s úhradou zálohových plateb za služby spojené s bydlením ve prospěch společenství ze strany člena společenství, je člen společenství povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Úrok z prodlení je příjmem společenství. Dále je člen společenství povinen nahradit veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky (**nebudou-li doloženy vyšší náklady, pak 500,-Kč za jednu upomínku**) a nahradit případně vzniklou škodu. Společenství může dlužníkovi umožnit splácet dluh splátkovým kalendářem odsouhlaseným oběma stranami.

(5) V případech prodlení s úhradou zálohových příspěvků na správu domu a pozemku (ů) ve prospěch společenství ze strany člena společenství, je člen společenství povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Úrok z prodlení je příjmem společenství. Dále je člen společenství povinen nahradit veškeré náklady spojené s vymáháním pohledávky (**nebudou-li doloženy vyšší náklady, pak 500,-Kč za jednu upomínku**) a nahradit případně vzniklou škodu. Společenství může dlužníkovi umožnit splácet dluh splátkovým kalendářem odsouhlaseným oběma stranami.

(6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění v rámci zprávy o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.

(7) Shromáždění může rozhodnout o snížení nebo úplném osvobození dlužníka od zaplacení plateb uvedených **v odstavci 4) a 5) tohoto článku**. Podkladem k rozhodnutí musí být písemná žádost dlužníka předložená výboru, která musí být podána **nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku dluhu**. Podání žádosti nemá odkladný účinek. Žádost opatří výbor svým stanoviskem s návrhem na usnesení a předloží ji k projednání nejbližšímu plánovanému shromáždění. Vzrůstající dluhy v době než shromáždění o žádosti rozhodne, se do rozhodnutí započítávají. Proti usnesení o zamítnutí žádosti se dlužník nemá právo odvolat.

Článek 21

Rozpočet finančního fondu společenství

(1) Pro finanční zabezpečení předmětu činnosti společenství si společenství sestavuje a schvaluje rozpočet na daný rok. Rozpočet obsahuje zejména strukturu předpisu plateb na správu domu, který se pro jednotlivé členy společenství rozpracovává do měsíčního předpisu (dále jen „měsíční předpis“). Strukturu měsíčního předpisu stanoví výbor, struktura se může měnit podle potřeb společenství, nesmí v ní chybět zejména:

a) zálohy na správu domu vycházející z těchto položek:

- mzdové náklady (odměny členů volených orgánů, mzdy zaměstnanců),
- náklady na sociální a zdravotní pojištění,
- ostatní společné provozní náklady (např. pojištění domovního majetku, poplatky SIPO, poštovné, kancelářské potřeby a jiná drobná vydání, osvětlení společných prostor, elektrická energie na provoz výtahu, odvoz a likvidace tuhého komunálního odpadu),
- finanční náklady (bankovní poplatky),

Předpoklad celkových nákladů na správu domu pro dané zúčtovací období (kalendářní rok) hradí členové společenství formou měsíčních záloh. Výše zálohy se stanoví pro případ osvětlení společných prostor, elektrické energie na provoz výtahu, odvoz a likvidace tuhého komunálního odpadu podle počtu osob, obývajících jednotku. Do počtu osob obývajících jednotku se započítávají osoby na návštěvě od čtrnáctého dne pobytu v jednotce, záloha na elektrickou energii na provoz výtahu se stanoví v poměru odpovídajícímu podlaží, v němž se jednotka nachází; zálohy na ostatní položky se stanoví podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

b) dlouhodobá záloha pro účely údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací společných částí domu včetně povinných revizí, prohlídek, kontrol,

Celková částka tvorby tohoto zdroje vychází z konkrétního plánu oprav, záchranných činností a periodických revizí v roce, pro něž je rozpočet schvalován, případně i z rozpočtového výhledu na více roků. Členové společenství přispívají na tvorbu tohoto zdroje podle velikosti spoluvlastnického podílu formou měsíčních plateb; na základě usnesení shromáždění je možná i platba jednorázová.

c) dlouhodobá záloha pro tvorbu cílové částky na zvláštní investiční akce,

Členové společenství přispívají na tvorbu tohoto zdroje podle velikosti spoluvlastnického podílu a ve výši, stanovené shromážděním.

d) záloha na služby spojené s užíváním jednotky pro dané zúčtovací období (kalendářní rok):

- záloha na vytápění,
- záloha na ohřev teplé vody,
- záloha na studenou vodu, včetně vody pro ohřev teplé vody a na odvádění odpadních vod,

Stanovení výše této zálohy pro jednotlivé členy společenství vychází z cen jednotlivých služeb v minulém období a předpokladu cen v následujícím období. Výborem stanovená záloha je minimální, člen společenství si ji může podle předpokládané spotřeby domácnosti zvýšit, **nemůže však platit zálohy nižší.**

(2) Tvorba, stanovení výše a použití prostředků pro zálohy ve **smyslu odst. 1), tohoto článku** podléhá schválení shromáždění společenství.

(3) Pro sestavení rozpočtu společenství na další rok se automaticky vytváří další položky, jejichž výše je dána cenovými, případně jinými předpisy a smlouvami (např. odvoz komunálního odpadu, náklady spojené s užíváním nádob na odpad, společných telekomunikačních zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu, elektrina společných prostor, provoz výtahů, apod.).

Část pátá **ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ**

Článek 22 **Zrušení společenství**

- (1)** Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2)** Rozhodnutím členů společenství lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- (3)** Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Článek 23 **Zrušení bytového spoluvlastnictví**

- (1)** Dohodnou-li se členové společenství o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako člen společenství na společných částech. Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu. Dohoda vyžaduje písemnou formu.
- (2)** Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do veřejného seznamu. Prohlášení vlastníka vyžaduje písemnou formu.
- (3)** Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového vlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva udělený v písemné formě.

Článek 24 **Zánik společenství**

- (1)** Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků u Krajského soudu v Hradci Králové.

Článek 25 **Informování a doručování písemností**

- (1)** Společenství zřizuje v přízemí ve vstupní chodbě každého čísla popisného samostatnou domovní vývěsku (vývěsní skříňku), jejímž prostřednictvím předává výbor členům společenství potřebné informace nebo oznámení. Ve vstupní chodbě každého čísla popisného musí být na viditelném místě vyvěšen domovní řád, popřípadě další dokumenty.
- (2)** Veškerá oznámení, která je výbor povinen sdělovat členům společenství (oznámení důležitých skutečností a rozhodnutí, týkajících se správy domu a plnění předmětu činnosti společenství), je výbor oprávněn zveřejnit tak, že je po dobu **minimálně 15 dnů** vyvěsí na domovní vývěsce.
- (3)** Písemnosti doručuje výbor členům společenství zpravidla do listovních schránek v domě, nebo je doručuje členu společenství osobně, nebo je může rozeslat poštou (i elektronickou) na adresu, kterou člen společenství prokazatelně sdělil výboru. Adresa na listovní schránce v domě nebo adresa prokazatelně členem společenství sdělená písemně výboru, se považuje za adresu členu společenství pro doručování písemností i v případě, že se člen společenství na této adrese nezdržuje.

(4) Odmítne-li adresát při osobním doručování prováděným výborem převzetí písemnosti stvrdit podpisem, pak výbor tuto písemnost odešle prostřednictvím pošty na adresu člena společenství a současně ji vyvěsí **po dobu 15 dnů** do příslušné domovní vývěsky s uvedením data a s poznámkou, že adresát převzetí této písemnosti odmítl. Tím se považuje písemnost ze strany společenství za doručenu.

Článek 26

Všeobecné povinnosti člena společenství při předcházení požárům

(1) Každý člen společenství je povinen počínat si v jednotce nebo ve společných částech domu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo výbuchu plynu. Mezi další povinnosti patří udržovat volné únikové cesty (chodby před jednotkami a před výtahy, schodiště včetně podesty, obojí východy z domu či další únikové cesty) a neskladovat různé věci a předměty, které by znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie (na chodbách před jednotkou), plynu a vody nebo by ztížily záchrannářské a jiné práce.

(2) V celém domě je zakázáno používat otevřený oheň s výjimkou plynového sporáku, skladovat a používat hořlavé nebo požárně nebezpečné a výbušné látky, předměty zábavné pyrotechniky nebo látky, které by mohly způsobit újmu na zdraví či životě ostatních obyvatelů domu. Zápalky, cigarety nebo předměty zábavné pyrotechniky a jiné nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.

(3) Ve společných prostorech domu je **přísně zakázáno kouřit.**

(4) Povinnosti člena společenství jsou dány zákonem o požární ochraně a jejich porušení může být kvalifikováno jako přestupek. Na neplnění a porušování povinností upozorní výbor dotčené přestupce – členy společenství a stanoví jim termín pro odstranění nedostatků. Nedojde-li k nápravě, výbor nahlásí přestupce příslušnému požárnímu orgánu k dalšímu řešení.

(5) Každý člen společenství je povinen seznámit se s veřejně přístupnou informací umístěnou v domě o tom, kde jsou umístěny hydranty a přenosné hasicí přístroje, hlavní uzávěry plynu a vody v jednotce, jističe elektrické energie pro jednotku a každý vchod v domě a dále o telefonních číslech na hasiče, plynaře, záchrannou zdravotní službu a policii.

Článek 27

Účinnost stanov společenství

(1) Tyto stanovy vycházejí z příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (NOZ) a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky atd. a prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

(2) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u příslušného rejstříkového soudu a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(3) Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 24. listopadu 2016 v Trutnově a téhož dne nabyly platnost.

(4) Všichni vlastníci jednotek a ostatní obyvatelé domu jsou povinni tyto stanovy dodržovat a řídit se jimi.

Obsah:

<u>VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ - Základní ustanovení</u>	1
<u>Část první - PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ</u>	2
Článek 1: Správa domu, pozemku (ů), užívání společných částí a další činnosti.....	2
Článek 2: Správa domu a pozemku (ů), zajišťování správy domu a pozemku (ů) a dalších činností na základě smluv s třetími osobami.....	3
Článek 3: Užívání bytů.....	4
Článek 4: Užívání společných částí domu a zařízení.....	5
Článek 5: Užívání pozemků společenství.....	5
<u>Část druhá - ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ</u>	6
Článek 6: Vznik členství ve společenství.....	6
Článek 7: Zánik členství ve společenství.....	7
Článek 8: Práva a povinnosti člena společenství, jejich uplatňování.....	7
<u>Část třetí - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ</u>	10
Článek 9: Společná ustanovení.....	10
Článek 10: Shromáždění.....	11
Článek 11: Zvláštní způsob rozhodování per rollam (mimo zasedání).....	14
Článek 12: Funkční období členů volených orgánů společenství.....	14
Článek 13: Způsob volby členů volených orgánů společenství a jejich náhradníků....	15
Článek 14: Výbor.....	15
Článek 15: Pravomoci výboru jako výkonného orgánu společenství.....	16
Článek 16: Pravomoci výboru jako statutárního orgánu společenství.....	18
Článek 17: Kontrolní komise.....	18
<u>Část čtvrtá - HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ</u>	18
Článek 18: Zřízení účtu a vedení účetnictví společenství.....	18
Článek 19: Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem.....	18
Článek 20: Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby.....	19
Článek 21: Rozpočet finančního fondu společenství.....	20
<u>Část pátá - ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ</u>	21
Článek 22: Zrušení společenství.....	21
Článek 23: Zrušení bytového spoluvlastnictví.....	21
Článek 24: Zánik společenství.....	21
Článek 25: Informování a doručování písemností.....	21
Článek 26: Všeobecné povinnosti člena společenství při předcházení požárům.....	22
Článek 27: Účinnost stanov společenství.....	22
Obsah:	23