

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Část I.

Všeobecná ustanovení

Článek 1

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon“ nebo „občanský zákoník“), založenou za účelem zajišťování správy nemovitých věcí, a to budovy č. p. 2229, 2230, 2231, 2232, bytového domu (dále jen „dům“), a pozemků parc. č. 3220/17, parc. č. 3220/18, parc. č. 3220/19, parc. č. 3220/20, parc. č. 3231/3, parc. č. 3231/4, parc. č. 3231/5 a parc. č. 3231/6 (dále jen „pozemky“), to vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Strašnice, obec Praha, část obce Strašnice. Vlastnické právo k jednotkám ve výše uvedeném domě však nabyli vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se k povinnostem ve věcech spojených se správou domu a pozemků v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách.
3. Členy společenství jsou vlastníci bytových i nebytových jednotek v domě (dále jen „jednotka“) za podmínek uvedených v zákoně (dále jen „člen společenství“). Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.

Článek 2

Název, sídlo, identifikační číslo a den vzniku společenství vlastníků jednotek

1. Název společenství zní „Společenství vlastníků jednotek v domě č. p. 2229, 2230, 2231, 2232 v Nedvěžské ulici, Praha 10“.
2. Sídlem společenství je Praha 10 - Strašnice, Nedvěžská 2229/14, PSČ 100 00.
3. IČO společenství je 26743833.
4. Dnem vzniku společenství je 3. 1. 2003.

Část II.

Předmět činnosti společenství

Článek 3

Správa domu a pozemků a další činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemků. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro

řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemků se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

2. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu, údržby a opravy domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek a nebytových prostor v domě,
- b) údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu, přípravy a provádění změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy (včetně hromosvodů),
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) pojištění společných částí a zařízení domu,
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí shromáždění vlastníků vybírány,
- i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemků, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí shromáždění vlastníků vybírány,
- j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemků,
- k) vedení evidence všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemkům,
- l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou, opravami a rekonstrukcemi domu a pozemků (fond oprav a investic), s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,

m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 533/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

3. Společenství zajišťuje plnění spojená s užíváním jednotek a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), jejichž zajištění je nutné pro celý dům, a to zejména:

- a) dodávku a rozvod tepla a teplé užitkové vody,
- b) dodávku a rozvod studené vody,
- c) odvod odpadních vod,
- d) dodávku elektrické energie, popř. tepla, teplé a studené vody a plynu a odvádění odpadových vod pro společné části a zařízení domu,
- e) úklid společných prostor,
- f) odvoz odpadků v souladu s místně platnými předpisy,
- g) správu nebytových prostor ve spoluvlastnictví členů společenství,
- h) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha a disponuje s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek,
- i) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů, případně i jiné činnosti.

4. Společenství nezajišťuje služby, které si vlastníci jednotek zajišťují přímo od dodavatele, např. dodávka elektrické energie, plynu apod. do jednotlivých jednotek.

5. V případě zajišťování služeb společenství:

- a) vybírá zálohy na úhradu za služby od vlastníků jednotek, vede jejich evidenci a provádí jejich vyúčtování,
- b) s vybranými finančními prostředky řádně hospodaří a ukládá je na pro tyto účely zřízený účet u peněžního ústavu.

6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a pozemků, a to s písemným souhlasem vlastníka jednotky.

7. Společenství vlastníků se bude bránit krátkodobým pronájmům ve svém bytovém domě, zejména z důvodu bezpečnosti.

Část III.

Členství ve společenství

Článek 4

Vznik členství, evidence členů společenství a jiných osob

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
2. Členství ve společenství vzniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce.
3. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce pro jednání vůči společenství ve smyslu § 1185 odst. 2 zákona. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
4. Společenství vede evidenci členů společenství a osob, kterým člen společenství přenechal byt k užívání. U členů společenství se eviduje jméno, příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, adresa pro doručování, telefonní kontakt, e-mailová adresa, datum vzniku a zániku členství a velikost hlasu při hlasování na schůzi shromáždění. U osob, kterým člen společenství přenechal byt k užívání, se eviduje jméno, příjmení, datum narození a adresa trvalého pobytu. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu, a dále se u každé jednotky v domě eviduje počet osob, které v ní mají domácnost. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu společenství jméno, příjmení a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.

Článek 5

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemků a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,

- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- f) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemků a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky a vrácení případných přeplatků,
- g) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad si pořizovat kopie, opisy či výpisy z těchto podkladů.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) respektovat skutečnosti uvedené v prohlášení vlastníka,
- c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, těmito stanovami, rozhodnutími orgánů společenství a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu nebo bytu umožní přístup, včetně nájemců, návštěvníků apod.,
- d) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- e) hradit v určených termínech stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemků včetně příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li prohlášení vlastníka jinak; hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány,
- f) hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- g) umožnit po předchozím vyzvání společenství vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- h) neohrozit, nezměnit ani nepoškodit společné části domu a odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo osoby, kterým do domu nebo bytu umožnil přístup (nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti),
- i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- j) umožnit instalaci, kontrolu a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,

- k) písemně oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději však do jednoho měsíce, kdy změna nastala) výboru změnu ve vlastnictví jednotky,
 - l) písemně oznámit bez zbytečného odkladu výboru údaje potřebné pro zápis do evidence členů společenství a osob, kterým člen společenství přenechal byt k užívání, a v případě že nastane změna některého z evidovaných údajů, tuto změnu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy změna nastala, písemně oznámit výboru,
 - m) písemně oznámit bez zbytečného odkladu (nejpozději však do jednoho měsíce, kdy změna nastala) výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků včetně jejich změny (zejména počet příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce); za nedodržení této povinnosti je člen společenství povinen uhradit podle § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokutu ve výši 10,- Kč za každý započatý den prodlení,
 - n) chránit majetek společenství, dodržovat pravidla občanského soužití, bezpečnostní předpisy, zejména hygienické a o požární ochraně, užívat šetrně všechny prostory a zařízení v domě a šetřit provozní náklady ve společných prostorách,
 - o) spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, hradit náklady na opravy ve svém bytě, přičemž jde-li o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, je povinen provádět a na vlastní náklady hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy těchto společných částí,
 - p) provádět v bytě úpravy zasahující do nosné konstrukce a do rozvodů jen se souhlasem výboru společenství a jen prostřednictvím oprávněných odborníků při dodržení veškerých platných předpisů,
 - q) při dlouhodobé nedostupnosti (přesahující dva (2) měsíce) je vlastník povinen zplnomocnit svého zástupce a oznámit orgánům společenství jeho kontaktní údaje,
 - r) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto,
 - s) předem písemně oznámit společenství podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, zejména pokud chce byt užívat k ubytovacím či obdobným službám nebo krátkodobým pronájmům trvajícím méně než tři kalendářní měsíce,
 - t) uhradit veškeré náklady, které společenství vzniknou porušením jeho povinností, zejména v případě porušení jeho povinností uvedené v tomto odstavci pod písm. h), kterou nesplnil ani poté, co byl k tomu společenstvím vyzván a byla mu k tomu stanovena přiměřená lhůta a po uplynutí této lhůty byly způsobené závady a poškození odstraněny na náklady společenství.
4. Zamýšlí-li člen společenství provádět stavební úpravy či jakékoli jiné podstatné změny v bytě, je povinen v dostatečném předstihu písemně oznámit výboru a projednat s ním připravované

stavební úpravy bytu a jeho změny, přičemž jej musí písemně informovat zejména o plánovaném rozsahu stavebních úprav a změn bytu a o časovém období jejich provádění.

5. Stavební úpravy a jiné podstatné změny bytu ve svém vlastnictví je člen společenství povinen provádět v souladu se stavebním zákonem a dalšími právními předpisy a rovněž tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví právní předpisy, provádět úpravy jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy v domě. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně bytu třeba stavebního povolení nebo souhlasu jiného orgánu (např. stavebního úřadu), musí si člen společenství v předstihu zajistit stavební povolení, příp. souhlas tohoto orgánu a toto povolení, příp. souhlas udržovat v platnosti po dobu provádění stavebních úprav či změn. Postačí-li podle zvláštních právních předpisů k takové úpravě nebo změně bytu ohlášení jinému orgánu (např. stavebnímu úřadu), musí ji člen společenství předem takovému orgánu ohlásit.
6. Nejméně sedm dní před realizací je člen společenství povinen předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí stavební úpravy bytu či jeho změny a je-li zpracování projektové dokumentace vyžadováno právními předpisy či příslušným orgánem státní správy (stavebním úřadem).
7. Člen společenství, který provádí stavební úpravy bytu nebo jakékoli jiné podstatné změny v bytě, je povinen na svůj náklad zajistit každodenní běžný úklid znečištění společných prostor v domě stavebními pracemi a jeden mimořádný úklid společných prostor v domě po skončení stavebních prací.
8. Dále je člen společenství povinen umožnit členům výboru do bytu přístup, a to i opakovaně, pro ověření, zda stavební úpravy prováděné v bytě neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu výborem předem (postačí jeden pracovní den) vyzván.
9. Člen společenství odpovídá za veškeré případné škody na majetku a zdraví osob, které v domě a v jeho okolí či na pozemcích vzniknou v důsledku činnosti jím pověřených subjektů, jejich zaměstnanců, dodavatelů a klientů v souvislosti s prováděnými pracemi v bytě člena společenství.

Článek 6

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.

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 a v jiných případech stanovených zákonem; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně (nejpozději však do jednoho měsíce po zápisu změny v katastru nemovitostí) oznámit výboru.

Část IV

Orgány společenství

Článek 7

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"),
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
 - c) kontrolní komise, pokud o jejím zřízení rozhodne shromáždění.
2. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové výboru zvoleni shromážděním. Tím není dotčeno právo soudu jmenovat společenství opatrovníka, a to i bez návrhu.
3. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jsou v souladu s ustanovením § 1207 odst. 1 občanského zákoníku oprávněni svolat shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů (nejméně však dva vlastníci).
4. Členem voleného orgánu společenství může být zvolena jakákoli právnická osoba nebo jakákoli fyzická osoba s tím, že způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství činí tři (3) roky a začíná dnem zvolení. Členové volených orgánů mohou být voleni do těchto funkcí opětovně.
6. Členství ve výboru je neslučitelné s členstvím v kontrolní komisi.
7. Členům volených orgánů společenství může být přiznána za výkon funkce odměna, jejíž výši schvaluje shromáždění.
8. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
9. O průběhu schůze shromáždění, na které jsou schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.

10. Člen orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí písemně doručit společenství, resp. některému ze členů orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
11. Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán.
12. Za člena orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu. V případě, že odstoupením nebo odvoláním člena výboru klesne počet jeho členů pod stanovami stanovenou mez, musí tak učinit do šedesáti (60) dnů od zániku jeho funkce.

Článek 8

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemků,
 - d) schválení výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu,
 - f) schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li tento způsob stanoven zvláštním právním předpisem,
 - g) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - h) rozhodování o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč včetně rozhodování o přípravných pracích na uvedené činnosti, jakož i činnosti vyžadující změnu prohlášení vlastníka (např. zpracování projektu),
 - i) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - j) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- l) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotkám, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, a rozhodnutí o její změně,
 - n) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a členy kontrolní komise, popř. jejich náhradníky.
4. K platnosti zvolení členů výboru či kontrolní komise je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků.
5. Člen společenství se může nechat k účasti na shromáždění vlastníků zastoupit na základě písemné plné moci.
6. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor; shromáždění musí být svoláno, požádají-li o to vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů (nejméně však dva vlastníci). Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi.
7. O svolání shromáždění musí být členové shromáždění vyrozuměni písemnou pozvánkou nejméně patnáct (15) dnů před konáním schůze. Pozvánka musí být vyvěšena na určeném místě v domě, zpravidla na domovní vývěsce, a současně se doručí všem členům společenství, a to alespoň jedním z těchto způsobů: a) osobně, b) zasláním prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu trvalého bydliště či adresu pro doručování uvedenou v evidenci členů, c) vhozením do poštovní schránky člena v domě, d) zasláním na e-mailovou adresu člena společenství uvedenou v evidenci členů. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
8. Jednání shromáždění zahajuje, organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého k tomu pověřil výbor. V případě svolání shromáždění jiným svolavatelem činí tyto úkony člen společenství určený svolavatelem. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor, příp. jiný svolavatel. Kdo jednání shromáždění zahájí, ověří, zda je schůze shromáždění schopna se usnášet.
9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni (zastoupeni) vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může být rozhodnuto mimo zasedání ve smyslu § 1211 a násl. občanského zákoníku. Tím není dotčeno právo rozhodnout mimo zasedání též v případě uvedeném v čl. 9 stanov. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor svolat náhradní shromáždění, přičemž náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

- 10.K přijetí rozhodnutí či usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 11.K přijetí usnesení o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky je zapotřebí souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
- 12.K přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části domu, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč včetně rozhodování o přípravných pracích na uvedené činnosti, jakož i činnosti vyžadující změnu prohlášení vlastníka (např. zpracování projektu), je vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.
- 13.S podáním návrhu k soudu o nařízení prodeje jednotky toho člena společenství, který i přes písemnou výstrahu společenství porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních členů společenství, musí vyslovit souhlas nadpoloviční většina hlasů všech členů, přičemž při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu toho člena, jehož jednotka má být předmětem nařízeného prodeje.
- 14.Při hlasování na shromáždění je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemků, to znamená, že každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemků; spoluvlastníci jednotky, jakož i manželé vlastníci jednotku ve společném jmění manželů, jsou povinni pro hlasování na schůzi shromáždění zmocnit společného zástupce, jímž může být jeden z nich, příp. třetí osoba.
- 15.Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemků rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Pokud není návrh k soudu podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl, nebo dovědět mohl, jeho právo zaniká. 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.
- 16.Výbor zajistí vyhotovení zápisu z jednání shromáždění nejpozději do třiceti (30) dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo jednání zahájil a řídil nebo koho tím pověřilo shromáždění.
- 17.Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) kdo a jakým způsobem shromáždění svolal,
 - b) datum a místo konání shromáždění,

- c) kdo shromáždění zahájil a kdo jej řídil,
 - d) údaj o usnášeníschopnosti shromáždění,
 - e) přijatá rozhodnutí či usnesení a jakým počtem hlasů byla schválena,
 - f) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - g) datum pořízení zápisu a podpis statutárního orgánu,
18. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří listina přítomných členů společenství s jejich podpisy a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

Článek 9

Rozhodování mimo zasedání

(tzv. hlasování per rollam)

1. Ve všech otázkách, o nichž je podle občanského zákoníku nebo těchto stanov oprávněno rozhodovat společenství, mohou jednotliví členové společenství o těchto otázkách rozhodnout také mimo zasedání shromáždění (tzv. hlasování per rollam), a to i v případě, kdy nebyl předtím učiněn pokus svolat shromáždění.
2. Vyžaduje-li občanský zákoník nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. Písemný návrh na rozhodování mimo zasedání může učinit osoba, která je oprávněná shromáždění svolat. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí třicet (30) dní ode dne doručení návrhu vlastníku jednotky.
4. Doručování veškerých listin souvisejících s rozhodováním mimo zasedání (např. návrhu na přijetí rozhodnutí mimo zasedání) musí být provedeno jedním ze způsobů uvedených v čl. 8 odst. 7 stanov.
5. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky (či jeho zástupce na základě plné moci) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, vlastnoruční podpis na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění byl osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
6. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.
7. Výbor oznámí vlastníkům jednotek do třiceti (30) dnů ode dne uplynutí lhůty pro hlasování poslednímu členovi společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení

přijato, i celý obsah přijatého usnesení. Rovněž pořídí zápis, který následně zveřejní; tento zápis musí obsahovat stejné náležitosti jako zápis ze shromáždění.

Článek 10

Výbor společenství

1. Voleným statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor společenství.
2. Výbor má čtyři členy a při hlasování má každý člen výboru jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
3. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, pokud si rozhodování v určitých věcech nevyhradilo shromáždění a nejedná-li se o záležitosti, které jsou podle zákona nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
4. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu a pozemků, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění k rozhodnutí nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) zajišťuje vyúčtování měsíčních záloh vlastníků jednotek na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků či přeplatků,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za vedení písemností (např. vedení evidence členů společenství a osob, kterým člen společenství přenechal byt k užívání), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - f) odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona,
 - g) sjednává pracovní smlouvy, opravy a rekonstrukce, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, sjednává smlouvu o zajišťování správy domu, jakož i všechny ostatní smlouvy, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemků a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a zajišťuje jejich vymáhání,
 - i) je oprávněn vyzvat na schůzi shromáždění vlastníků jednotek, aby do doby, než vlastní dlužící zálohy za služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí

těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,

- j) zajišťuje včasné plnění závazků a povinností společenství vůči třetím osobám, jakož i včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) rozhoduje o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, nepřevyšují-li náklady částku 100.000,- Kč,
 - l) plní povinnosti společenství ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem.
5. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu.
6. Výbor zastupuje navenek předseda nebo místopředseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, je nezbytný podpis předsedy nebo místopředsedy a jednoho dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
7. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Nesvolá-li výbor předseda nebo nepověří-li tím jiného člena výboru, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové, a to každý z nich samostatně.
8. Z jednání výboru se nejpozději do třiceti dnů od konání jednání pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) datum pořízení zápisu a podpis předsedy, popřípadě místopředsedy výboru.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat.
10. Pokud shromáždění zvolilo více než jednoho náhradníka, určí také jejich pořadí, v jakém se ujmou své funkce v případě, že některý člen výboru svou činnost ukončí před uplynutím funkčního období. Pokud náhradník není zvolen a počet členů výboru neklesl pod polovinu, mohou členové výboru povolát (kooptovat) náhradního člena do nejbližšího zasedání shromáždění.

Článek 11

Kontrolní komise

1. Rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise, platí, že také volí a odvolává její členy. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti členů na činnost společenství a jeho orgánů.
2. Kontrolní komise je povinna vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení přebytku a na způsob úhrady ztráty.
3. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise společenství; o své činnosti (zejména o výsledcích kontrolní činnosti) je povinna podávat společenství zprávu, a to jak výboru, tak také shromáždění. Na ostatních orgánech společenství je nezávislá.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od statutárního a výkonného orgánu jakékoliv informace o správě domu a pozemků a hospodaření společenství a ten je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít pro správu domu a pozemků či hospodaření společenství závažné důsledky.
5. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů společenství.
6. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise statutární a výkonný orgán a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích mu předkládá písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti společenství.
7. Neodstraní-li výbor zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat výbor o svolání shromáždění společenství; je rovněž oprávněna toto shromáždění svolat sama.
8. Kontrolní komise má dva (2) členy a při hlasování má každý člen jeden hlas. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popř. místopředsedu.
9. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou ročně. Schůze svolává a řídí předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen kontrolní komise. Nesvolá-li kontrolní komisi předseda nebo místopředseda nebo nepověří-li tím jiného člena komise, mohou tak učinit další členové, a to i každý z nich samostatně.
10. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat náležitosti uvedené v článku 10 odst. 8 těchto stanov.
11. Pokud nevyplývá z ustanovení tohoto článku něco jiného, použijí se pro kontrolní komisi přiměřeně ustanovení těchto stanov o výboru.

Část V.

Hospodaření společenství a správa domu a pozemků

Článek 12

Pravidla pro správu domu a pozemků a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemků; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemků a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - a) O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání čipů vlastníkům jednotek, o evidenci čipů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - b) Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu nebo bytu umožní.
 - c) Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - d) Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - e) Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu výboru. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
 - f) V případě pohybu psa ve společných prostorách domu je majitel povinen mít psa na vodítku a je zodpovědný za jeho chování z hlediska bezpečnosti a hygieny.
 - g) Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemků nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky ten je povinen je bez zbytečného odkladu (nejpozději však do 14 dnů) po výzvě výboru uhradit.

- h) Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je výbor společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemků, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Článek 13

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání či jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemků a na služby a výše plateb na příspěvky na správu domu a pozemků a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
6. Příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na služby platí členové společenství měsíčně na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu shromážděním na bankovní účet společenství. Není-li shromážděním stanoveno jinak, jsou příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na služby splatné vždy nejpozději do konce kalendářního měsíce, za který se hradí. Výbor písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním a doručuje se členům společenství jedním ze způsobů uvedených v čl. 8 odst. 7 stanov. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje společenství členovi společenství vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a vyúčtování doručí členovi společenství nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení zúčtovacího

období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků vyplývajících z vyúčtování se provede nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

8. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemků v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemků ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
10. Náklady na správu domu a pozemků jsou zejména náklady na činnosti uvedené v čl. 3 odst. 2, 3 a 5 těchto stanov. Na úhradě nákladů na správu domu a pozemků se vlastníci jednotek podílejí podle poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, není-li v prohlášení vlastníka určeno jinak.
11. Nevýčerpaný zůstatek z fondu oprav a investic a úroky z účtů společenství se převádí do následujícího roku.
12. Výtěžek z pronájmu nebytových prostor, výtěžek z věcných břemen i další příjmy společenství budou propočteny na jednotlivé vlastníky a převedeny do fondu oprav a investic.

Část VI.

Závěrečná ustanovení

Článek 15

Tyto stanovy byly na základě úprav přijaty shromážděním dne 18. 9. 2024 a téhož dne nabyly účinnosti, přičemž v plném rozsahu nahrazují předchozí znění stanov.