

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Dominova 2329 - 2333

(účinné od 26.5.2016)

Společenství vlastníků jednotek v bytových domech Dominova 2329, 2330, 2331, 2332 a 2333, Praha 5 (dále jen jako „**společenství**“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Úprava těchto stanov se řídí a podléhá příslušným ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „**zákon**“), zejména jeho ustanovením § 1158 a následující.

čl. 1

Základní ustanovení

- 1.1. Společenství vzniklo v souladu se zákonem 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, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.2. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

čl. 2

Název, sídlo a předmět činnosti společenství

- 2.1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek Dominova 2329 - 2333.**
- 2.2. Sídlo společenství se nachází na adrese: **Dominova 2331/6, Praha 5, PSČ 158 00.**
- 2.3. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a údržba společných částí nemovitosti, tj. pozemků parc. č. 2784, 2807 a 2808, 2809 a 2810 (dále jen jako „**pozemek**“) včetně na něm postavených bytových domů č.p. 2329, 2330, 2331, 2332 a 2333, Praha 5, ul. Dominova č.o. 10, 8, 6, 4 a 2 (dále jen jako „**dům**“) v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaného pro výše uvedenou obec a katastrální území v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Praha Město na LV 2330 způsobem stanoveným v zákoně (dále jen jako „**správa domu**“) a zabezpečování dalších činností spojených se správou domu.
 - 2.3.1. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků (vlastníků jednotek) nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména:
 - a) zajišťování provozu společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné, čisté a způsobilé k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání bytu a nebytových prostor v domě,
 - b) zajišťování běžné údržby, oprava rekonstrukcí společných částí domu, včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování běžné údržby protipožárního zabezpečení domu, jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování běžné údržby, revizí a oprav rozvodu plynu, rozvodu elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodu tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahu, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, hromosvodu a dalších zařízení v domě,
 - e) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - f) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků vlastníků jednotek společenství, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek vybírány,
 - g) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - i) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,

- j) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou, provozem a údržbou společných částí domu.
- k) vedení účetnictví společenství v souladu s platnými právními předpisy s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

2.3.2. Správa domu se vztahuje v souladu s ustanovením § 1189 odst. 2 zákona i na společné části, které slouží výlučně jen některému vlastníkovu jednotky.

2.3.3. Společenství zajišťuje pojištění domu, a to na základě zmocnění uděleného vlastníky jednotek. Zmocnění společenství k této činnosti se považuje za udělené schválením těchto stanov.

2.3.4. Společenství dále zajišťuje:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytu, nebytových prostor a společných částí domu s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor),
 - b) dodávky elektrické energie, vody, případně plynu, a odvádění odpadních vod pro společné části domu
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
 - e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo mohou vyplývat vlastníkům jednotek podle zvláštních právních předpisů z vlastnictví jednotky v domě nebo podílového spoluvlastnictví společných částí domu či pozemku, pokud takové povinnosti souvisí se správou domu,
- (dále jen jako "**služby**").

Činnosti uvedené v tomto článku zajišťuje společenství na základě zmocnění uděleného společenství vlastníky jednotek. Zmocnění společenství k této činnosti se považuje za udělené schválením těchto stanov.

2.4. Předmětem činnosti společenství je dále:

- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
- b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby
- c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
- d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.

2.4.1. Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat od vlastníků jednotek v domě plnění povinností uložených vlastníky jednotek v domě zákonem, těmito stanovami nebo orgánem společenství, zejména pak vymáhat zaplacení dlužných částek, k jejichž úhradě ve prospěch společenství jsou vlastníci jednotek povinni, jakož i úhrady za služby spojené s vlastnictvím jednotek v domě, respektive spoluvlastnictvím společných částí domu, pokud takové služby mají být hrazeny prostřednictvím společenství.

2.4.2. Společenství je oprávněno pověřit výkonem jednotlivých činností uvedených výše v tomto článku nebo správou domu a pozemku třetí osobu nebo osoby.

čl. 3

Orgány společenství

3.1.1. Orgány společenství jsou:

- a) výbor společenství (dále jen jako "**výbor**")
- b) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen jako "**shromáždění**"),
- c) kontrolní komise

3.1.2. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné

hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo vlastníci jednotek disponující alespoň jednou třetinou hlasů přítomných na shromáždění.

3.1.3. Výbor

3.1.4. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor má 6 členů, které volí a odvolává shromáždění. Při výkonu své funkce jsou členové výboru vázáni právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími shromáždění, jsou-li taková rozhodnutí v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společenství.

3.1.5. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého ze svého středu zvolí členové výboru. Jde-li o písemný právní úkon jménem společenství, jedná za výbor jménem společenství jeho předseda nebo místopředseda a další člen výboru.

3.1.6. Funkční období člena výboru je 5 let a počíná dnem jeho zvolení. Opětovná volba za člena výboru je možná.

3.1.7. Členem výboru může být právnická nebo fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravující živnostenské podnikání, svéprávná, starší 18 let.

3.1.8. Členy výboru volí shromáždění. Ke zvolení do funkce člena výboru je nezbytná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek

3.1.9. Člen výboru může být ze své funkce odvolán shromážděním, k odvolání člena výboru se vyžaduje nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek. Člen výboru může ze své funkce odstoupit, výkon funkce člena výboru zaniká okamžikem, kdy odstupující člen výboru oznámí svoje odstoupení na schůzi výboru, nestanoví-li v odstoupení pozdější datum zániku své funkce. Funkce člena výboru zaniká rovněž dnem, kdy pozbude způsobilost vykonávat funkci člena výboru podle článku 3.1.7. stanov.

3.1.10. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce; poskytnutí takové odměny a její výši schvaluje shromáždění. Člen výboru má nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil při výkonu své funkce. Výši náhrad schvaluje výbor.

3.1.11. Členové výboru jsou oprávněni, neklesl-li jejich počet pod polovinu, kooptovat náhradní členy výboru až do nejbližšího zasedání shromáždění.

3.1.12. Výbor rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu a existencí společenství, pokud podle těchto stanov nebo zákona nemá o takové věci rozhodovat shromáždění.

3.1.13. Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy domu,
- b) sjednává a uzavírá jménem a na účet společenství smlouvy dle těchto stanov po předchozím schválení shromážděním,
- c) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání,
- d) navrhuje výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a způsob rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li výše záloh nebo rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem nebo smlouvou uzavřenou s dodavatelem těchto služeb,
- e) odpovídá za řádné vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky společenství, kterou předkládá shromáždění ke schválení,
- f) vede a spravuje písemnosti související s existencí společenství, jeho činností a správou domu, zejména pak vede a průběžně aktualizuje seznam vlastníků jednotek v domě, uchovává zápisy z jednání výboru a schůzí shromáždění apod.,
- g) jménem a na účet společenství sjednává a uzavírá smlouvy související s činností společenství, zejména pak smlouvy o dodávkách služeb souvisejících s užíváním jednotek a společných prostor v domě, nájemní smlouvy týkající se společných částí domu, smlouvy o dílo a další smlouvy, jejichž uzavření je nezbytné k řádnému zajištění předmětu činnosti společenství a plnění povinností členů výboru, popřípadě souvisí s předmětem činnosti společenství,
- h) činí jménem a na účet společenství opatření k zajištění úhrady veškerých závazků vlastníků jednotek vůči společenství, včetně podávání příslušných žalob a návrhů na zahájení exekučního řízení a jedná jménem a na účet společenství v soudních či správních řízeních,

- i) je oprávněn vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník (vlastníci) jednotky, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby nebo se splněním jiného svého splatného závazku vůči společenství, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto závazků v rozsahu nezbytném k tomu, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a v důsledku toho nebyla přerušena dodávka služeb souvisejících s užíváním jednotek či společných prostor v domě, respektive nebylo znemožněno či ohroženo užívání jednotek či společných prostor domu.

3.1.14. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor svolává jeho předseda. Předseda výboru může podle svého uvážení svolat mimořádnou schůzi výboru, je-li taková schůze nezbytná. Předseda výboru svolá mimořádnou schůzi výboru rovněž na žádost jiného člena výboru tak, aby se schůze výboru konala do 14 dnů ode dne, kdy je předseda o svolání schůze výboru požádán.

3.1.15. Nesvolá-li výbor jeho předseda v termínech uvedených v předcházejícím článku těchto stanov, jsou ke svolání výboru oprávněni dva další členové výboru.

3.1.16. Výbor je usnášeníschopný, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí rozhodnutí je potřeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů výboru. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy, v jeho nepřítomnosti pak hlas místopředsedy.

3.1.17. Členové výboru jsou povinni vykonávat svoji funkci s péčí řádného hospodáře. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil zaviněným porušením svých povinností. Členové výboru, kteří zaviněným porušením svých povinností způsobili škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Člen výboru odpovídá společenství za škodu, kterou způsobil společenství plněním pokynů shromáždění pouze v případě, že pokyn shromáždění je v rozporu s právními předpisy. Člen výboru se zproští odpovědnosti za škodu rovněž tehdy, pokud na schůzi výboru nebo shromáždění vysloví nesouhlas s přijatým usnesením a tato skutečnost je obsažena v zápise z příslušné schůze.

3.2. Shromáždění

3.2.1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.

3.2.2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o schválení smluv podle článku 2.4.2. stanov,
 8. o rekonstrukci domu či společných prostor domu, nejedná-li se o opravu či odstranění vady nebo poškození domu či společných prostor ohrožující či znemožňující jejich užívání či užívání některé z jednotek,

9. o zcizování majetku společenství jakož i o nabývání majetku za prostředky společenství, pokud hodnota nabývaného či zcizovaného majetku přesahuje v jednotlivém případě 70.000,- Kč,
 10. o dispozicích s finančními prostředky, pokud hodnota předmětné transakce (přijetí či poskytnutí půjčky či úvěru, ručení apod.) přesáhne v jednotlivém případě 10.000,- Kč,
 11. úhradu běžných nákladů souvisejících se správou domu, včetně úhrad za služby obvykle poskytované vlastníkům jednotek v domě a nákladů na opravy nezbytné k zajištění řádného chodu domu, a soudních či správních poplatků společenstvím v případech, kdy se společenství v souladu s těmito stanovami domáhá splnění povinnosti některým z vlastníků jednotek v domě přesáhne-li v jednotlivém případě nebo od jednoho dodavatele v kalendářním roce částku Kč 70.000,-,
 12. o uzavírání smluv a závazků, jejichž výše nepřekročí částky uvedené v člancích 9, 10 a 11 odstavce 3.2.2., s výpovědní lhůtou delší než 3 měsíce nebo s kratší výpovědní lhůtou, pokud budou z jejich vypovězení vyplývat pro společenství sankce nebo náklady s tím spojené, v kterýchžto případech rozhoduje výbor,
 13. o výši příspěvku vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou na základě rozhodnutí shromáždění vybírány.
- g) udělování předchozího souhlasu k
1. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 3. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,
- i) i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) o otázkách předložených členy výboru shromáždění k rozhodnutí,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3.3. Shromáždění svolává podle potřeby, nejméně však jedenkrát v kalendářním roce, výbor. Výbor svolá shromáždění rovněž vždy, pokud o svolání shromáždění požádají vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství. Nesvolá-li výbor shromáždění tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení žádosti podepsané vlastníky, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů ve společenství, jsou tito vlastníci oprávněni svolat shromáždění vlastníků sami. V takovém případě řídí schůzi shromáždění vlastník pověřený vlastníky, kteří shromáždění svolali.

3.4. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou e-mailovou zprávou všem vlastníkům jednotek a společným zástupcům 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšením na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu jednání a v případě, že podklady týkající se pořadu jednání nejsou připojeny k pozvánce (zejména pro značný rozsah), umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

3.5. Schůzi shromáždění zahajuje a předsedá jí předseda výboru nebo jiný výborem pověřený člen výboru. Ustanovení poslední věty článku 3.3. stanov tímto není dotčeno.

- 3.6.** Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků mimo:
- 3.6.1. změnu stanov, kdy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků,
 - 3.6.2. změny způsobu rozúčtovávání nákladů za služby, kdy je zapotřebí tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků,
 - 3.6.3. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v částce nad 250.000 Kč, kdy je zapotřebí tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků,
 - 3.6.4. financování s využitím úvěrových zdrojů, kdy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků,
 - 3.6.5. změny velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, kdy je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek,
 - 3.6.6. souhlas s kolaudační změnou bytu na nebytový prostor, kdy je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek,
 - 3.6.7. přijetí rozhodnutí o rozdělení zisku z hospodaření společenství je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů všech vlastníků.
 - 3.6.8. volba a odvolání členů výboru společenství a kontrolní komise, kdy je zapotřebí souhlas viz čl. 3.1.8. a 3.1.9.
- 3.7.** Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; každý vlastník jednotky disponuje počtem hlasů odpovídajícím čitateli nevykráceného zlomku, který vyjadřuje podíl spoluvlastníka na společných částech domu zapsaný na příslušném listě vlastnictví v katastru nemovitostí. Hlasy související s jednou jednotkou nelze při jednom hlasování uplatnit různým způsobem. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny pro přijetí navrženého usnesení, může člen výboru nebo předkladatel návrh znovu objasnit a opětovně jej předložit shromáždění k hlasování. Je-li výsledkem takového opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nepřijetí návrhu pro nedostatek hlasů, rozhodne o návrhu na základě podání kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Oprávnění k zastupování předané na jiného vlastníka, rodinného příslušníka nebo člena výboru společenství nemusí být notářsky ověřené.
- 3.8.** Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze shromáždění,
 - b) obsah návrhů předložených ke schválení,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) údaje o výsledcích hlasování s uvedením počtu hlasů hlasujících pro/proti přijetí usnesení jakož i počet hlasů přítomných vlastníků, kteří se hlasování zdrželi,
 - e) dotazy vlastníků adresované členům výboru a odpovědi na tyto dotazy,
 - f) námítky vlastníků proti rozhodnutí shromáždění, pokud vlastníci požádali o jejich protokolaci, a reakce členů výboru na tyto námítky,
 - g) jakékoli další skutečnosti, ke kterým došlo na schůzi shromáždění, pokud člen výboru požádá o protokolaci těchto skutečností.
- 3.9.** Povinnou přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří:
- a) podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům,
 - b) prezenční listina obsahující jmenný seznam vlastníků přítomných na shromáždění s uvedením počtu hlasů každého vlastníka,
 - c) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za podílové spoluvlastníky jednotky.
- 3.10.** Zápis z jednání shromáždění zajišťuje předsedající shromáždění a podepisují jej přítomní členové výboru nebo shromážděním pověřený ověřovatelé zápisu. Každý vlastník je oprávněn obdržet na základě žádosti kopii zápisu z jakéhokoli jednání shromáždění. Náklady na pořízení kopie nese vlastník.
- 3.11.** Kontrolní komise
- 3.11.1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je

orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je tříčlenná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.

- 3.11.2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 3.11.3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

čl. 4

Rozhodování shromáždění mimo zasedání (per rollam)

- 4.1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Dále může výbor společenství nechat rozhodovat shromáždění mimo zasedání o záležitostech, které nejsou uvedeny v odst. 3.6.
- 4.2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.
- 4.3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4.4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- 4.5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud je v odst. 3.6. uveden požadovaný větší počet hlasů, platí tento počet ale vždy z hlasů všech vlastníků jednotek..

čl. 5

Vznik a zánik členství ve společenství

- 5.1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly do vlastnictví jednotky v domě, a to:
- a) dnem vzniku společenství, nebo
 - b) dnem, kdy se staly vlastníkem jednotky v domě.
- 5.2. Členství ve společenství zaniká
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky na jinou osobu,
 - b) úmrtím fyzické osoby, která je vlastníkem jednotky,
 - c) zánikem právnické osoby, která je vlastníkem jednotky,
 - d) zánikem jednotky.
- 5.3. Společné členství spoluvlastníků ve společenství zaniká, pokud se jednotka, která byla v podílovém spoluvlastnictví, stane předmětem výlučného vlastnictví.
- 5.4. Ustanovení těchto stanov upravující práva a povinnosti podílových spoluvlastníků jednotky, jakož

i společné členství podílových spoluvlastníků jednotky ve společenství se použije přiměřeně i na práva, povinnosti a členství manželů, kteří mají jednotku v domě ve společném jmění manželů. Ustanovení právních předpisů upravující společné jmění manželů tímto nejsou dotčena.

- 5.5. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu členů společenství. V seznamu se uvádí jméno a příjmení člena, datum narození, číslo jednotky, adresa jeho trvalého pobytu, e-mailová adresa, telefon a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- 5.6. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
- 5.7. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
- 5.8. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
- 5.9. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je Člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
- 5.10. Ustanovení odst. 5.6. až 5.9. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
- 5.11. Případná žádost o zasílání písemností elektronicky musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. Společenství mu vyhoví dle technických možností. Za doručenou se má tato písemnost jejím odesláním.

čl. 6

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 6.1. Vlastník jednotky má právo zejména:
 - a) účastnit se schůzí shromáždění,
 - b) podílet se způsobem stanoveným těmito stanovami na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánu společenství, splňuje-li podmínky stanovené těmito stanovami,
 - d) předkládat výboru návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) předkládat shromáždění návrhy a protinávrhy rozhodnutí,
 - f) ve stanovených lhůtách obdržet vyúčtování příspěvku na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - g) na schůzi shromáždění klást členům výboru otázky, žádat vysvětlení a informace týkající se společenství, správy domu a činnosti výboru,
 - h) nahlížet do a obdržet kopie všech dokumentů týkajících se společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění. Náklady na pořízení kopií nese žádající vlastník.
 - i) zúčastňovat se schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků jednotek, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství vlastníků jednotek. Neukládá-li to zákon, nemusí být plná moc ověřená.

6.2. Vlastník jednotky je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánu společenství,
- b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánu společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které poškozují nebo mohou způsobit poškození společných částí domu, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, jakož i vyvíjet veškerou činnost nezbytnou pro předcházení vzniku škod na společných částech domu a pozemku,
- d) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami jiné jednotky v domě, domu či společných částí domu, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu nebo shromážděním zmocněná osoba výbor minimálně 10 pracovních dnů předem,
- e) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci takové jednotky, příslušníci jejich domácnosti nebo jiné osoby zdržující se souhlasem těchto osob v jednotce či společných částech domu. Nesplní-li povinná osoba svůj závazek podle předcházející věty v přiměřené lhůtě, kterou jí za tím účelem stanoví výbor, týká-li se poškození společných prostor domu, pozemku nebo domu jako celku, nebo vlastník poškozené jednotky, je společenství, popřípadě vlastník poškozené jednotky, oprávněno odstranit poškození na své náklady a uplatnit vůči odpovědné osobě nárok na náhradu škody. Dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým je společenství či vlastníkově poškozené jednotky přisouzena pohledávka proti odpovědné osobě z titulu náhrady škody způsobené nesplněním povinnosti vlastníka podle první věty tohoto ustanovení, vzniká k zajištění této pohledávky zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a ke všem věcem movitým nacházejícím se v jednotce povinného vlastníka,
- f) splnit řádně a včas výzvu výboru podle článku 3.1.13. i) těchto stanov,
- g) zdržet se jednání, jímž by nad míru přiměřenou zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek a podstatně omezoval nebo znemožňoval výkon jejich práv,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, plynu, elektřiny a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot jakož i údržbu nainstalovaných měřičů,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru zcizení či nabytí vlastnictví jednotky v domě,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru adresu, na kterou mu mají být zasílány písemnosti týkající se jednotky v domě, respektive každou změnu takové adresy, pokud vlastník jednotky nebydlí v domě. Vlastník jednotky v domě odpovídá společenství za škodu, která společenství vznikne, poruší-li vlastník jednotky svoji povinnost podle první věty tohoto ustanovení. Poruší-li vlastník jednotky povinnost podle první věty tohoto ustanovení, nemůže se dále vůči společenství dovolávat jiné adresy než té, kterou jakou společenství poskytl, popřípadě adresy jeho jednotky v domě, neposkytl-li společenství žádnou další adresu,
- k) v případě evidování nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků,
- l) předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

6.3. V případě, že jednotka ve vlastnictví více osob (spoluvlastnictví), jsou takoví spoluvlastníci povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

6.4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ani příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží

nabyvateli potvrzením společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství.

- 6.5.** Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen po předchozím souhlasu všech vlastníků jednotek v domě. Úpravy, jimiž se má měnit vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě.
- 6.6.** Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Ustanovení článku 6.4. věta poslední tím není dotčeno.
- 6.7.** Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon takového práva ostatními vlastníky a neplní povinnost uloženou mu v této souvislosti pravomocným rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo některého vlastníka jednotky nařídít prodej jeho jednotky.
- 6.8.** Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu se stanoví tato pravidla:
- a) O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů 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 umožní.
 - c) Vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků. Vlastník jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních vlastníků. V době od 22.00 hod. do 7.00 hod. se každý vlastník zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (vrtání, sekání, bourání) apod.), smí tak činit jen v denní době od 8.00 hod. do 19.00 hod. - mimo neděle. Zároveň je uživatel bytu povinen tyto práce oznámit - vyvěšením na nástěnce a zabezpečit úklid společných prostor.
 - 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 umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny. V kočárkách je možno umisťovat pouze kočárky a jízdní kola vlastníků jednotek.
 - f) Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství s 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 vlastníkovvi jednotky.
 - g) 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 statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

čl. 7

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 7.1.** Vlastníci jednotek jsou povinni hradit řádně a včas náklady spojené se správou domu a pozemku,

přispívat na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, hradit náklady spojené s činností společenství, to vše poměrně dle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

- 7.2.** Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtovávají rovnoměrně na jednotky.
Všechny ostatní služby, u kterých zvláštní právní předpisy nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 7.3.** Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy (DZO), rekonstrukci a modernizaci domů se nevyúčtovává, účetně bude převeden do dalšího roku.
- 7.4.** Vlastníci jednotek jsou dále povinni hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotek a společných částí domu třetími osobami a nedoplatky vyplývající z vyúčtování poskytnutých služeb.
- 7.5.** Výši plateb podle článku 7.1. a 7.4. určuje shromáždění vlastníků tak, aby v následujících měsících a dalších letech byly kryty předpokládané náklady na poskytování služeb, správu domu, údržbu společných prostor, činnost společenství, plánované opravy a byla vytvořena rezerva na krytí nepředvídatelných nákladů společenství. Platby jsou splatné měsíčně na účet společenství v termínech stanovených shromážděním. Výši částek a jejich splatnost stanovené shromážděním sděluje vlastníkům výbor zasláním poštou nebo osobním předáním.
- 7.6.** Vyúčtování záloh podle článku 7.1. připravuje výbor a předloží je vždy jednou ročně ke schválení shromáždění. Nevýčerpaný zůstatek na těchto zálohách se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Ustanovení předcházejících vět tohoto ustanovení platí i o příjmech členů společenství z pronájmu společných částí domu, respektive jednotek v domě v podílovém spoluvlastnictví členů společenství.
- 7.7.** Zálohy na úhradu za služby podle článku 7.4. těchto stanov je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 30.4. po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem a oznámí písemné výsledky vyúčtování vlastníkům jednotek. Vzájemné vypořádání přeplatku a nedoplatku se provede nejpozději do 30.8.
- 7.8.** V případě existence nedoplatků vůči společenství vlastníků jednotek je vlastník jednotky povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků.

Čl. 8

Hospodaření společenství

- 8.1.** Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají vlastníci jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
- 8.2.** Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze v souvislosti s předmětem své činnosti.
- 8.3.** V případě nedostatku finančních prostředků na zálohách za služby může výbor rozhodnout, že na úhradu za služby budou v nezbytném rozsahu čerpány prostředky z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu.
- 8.4.** Společenství vede účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy.

- 8.5.** Shromáždění může po schválení účetní závěrky za příslušné účetní období rozhodnout o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství. K přijetí rozhodnutí o rozdělení zisku je nezbytný souhlas vlastníků uvedený v čl. 3.6.7. těchto stanov. Zisk se mezi vlastníky jednotek rozděluje v poměru podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

čl. 9

Zrušení a zánik společenství

- 9.1.** Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 9.2.** Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo 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.
- 9.3.** Společenství zaniká v případě zániku domu.

čl. 10

Závěrečná ustanovení

- 10.1.** Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 25. 5. 2016, přičemž účinnosti nabyly dnem 26. května 2016.
- 10.2.** Otázky těmito stanovami výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.