

STANOVY

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků domu Jizerská 2895, 2896, 2897, Ústí nad Labem
- 2) Sídlo: Jizerská 2895/1, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Společenství vlastníků se zakládá analogicky podle ustanovení § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. ve spojení s ustanovením § 9 odst. 4 BytZ po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu čtvrtinu a vznikne v souladu s § 1204 o.z. zápisem do veřejného rejstříku.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci, a to správy společných částí této nemovité věci i správy této nemovité věci jako funkčního celku. Nemovitou věcí jsou pozemky parc. č. 4400/2, 4400/31, 4400/32 a na nich stojící dům č.p. 2895, 2896 a 2897, vše v obci Ústí nad Labem, katastrálním území Ústí nad Labem, část obce Severní Terasa. Společné části nemovité věci (domu) jsou určeny Prohlášením vlastníka (dále jen „prohlášení“ a „společné části“).
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení
a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební

dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamů členů společenství
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.

Společenství je povinno zálohy vyúčtovat a u služeb i vypořádat rozdíl vyplývající z vyúčtování (přeplatek nebo nedoplatek) s osobou, která je vlastníkem jednotky ke dni doručení vyúčtování (zpravidla nejpozději do konce dubna následujícího roku), a to bez ohledu na změny vlastníků v průběhu zúčtovacího období i v době od jeho konce do dne doručení vyúčtování.

- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady vážnoucí na jednotce, včetně splatných dluhů převodce vůči společenství souvisejících se správou domu a pozemku a s poskytováním služeb.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 4) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou vlastníci jednotky nebo - vyžaduje-li to zákon - i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků.

Čl. 4

Seznam členů společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - c) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - d) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
 - e) u spoluvlastníků jméno vlastníka, který je zplnomocněn vykonávat práva vůči společenství vlastníků
- 2) Seznam členů se všemi údaji předá statutární orgán pouze vlastníků jednotky na základě jeho písemné žádosti.
- 3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- 4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost a na svůj náklad od společenství vlastníků potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo

rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

- 5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5) tohoto článku;
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) toho čl. do písemných dokladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správnou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutí orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu a v usneseních orgánu společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem techn. zařízení

- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usnesení orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - I. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - II. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - III. údaje evidované v seznamu členů dle Čl. 4 těchto stanov,
 - IV. číslo svého bankovního účtu, na který mají být poukazovány případné přeplatky,
 - V. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - VI. počet osob, které již v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce,
 - VII. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených po body IV. a VI., a
 - VIII. jakoukoliv změnu údajů uvedených pod body II. až VII.
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
- l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu vody, tepla a jiných energií v bytě. Odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, držbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě, či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
- n) ohlásit společenství min. 15 dnů předem provádění stavebních úprav v bytě s tím, že Společenství požaduje k takové ohlášce doložit:
 - I. náčrtek rekonstrukce,
 - II. stručný popis čeho se bude rekonstrukce týkat,
 - III. pokud se rekonstrukce bude týkat i narušení nosných prvků domu, tak majitel bytu doloží společenství projekt, včetně statického posouzení statikem, dále pak umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
- o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu, nebo jsou přístupné pouze z bytu (pátevní rozvody tepla, TUV, SV, plynu a odpadního potrubí), lze provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství s tím, že vlastník bytu

po ukončení rekonstrukce a kolaudaci doloží opis revizní zprávy elektro a plynu (pokud bude mít plynový spotřebič jiné stanoviště než doposud);

- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy bytu,
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby dostupné na území ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
 - t) oznamovat včas, nejpozději do 30 dnů ode dne změn, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů nebo jejich kopií do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. Pokud je v souladu s čl. 6 odstavec 1) uzavřena Smlouva o správě se správcovskou organizací, lze nahlížení v určeném rozsahu realizovat na adrese pověřené správcovské organizace v jejich úředních hodinách popř. po předchozí domluvě s pracovníkem správcovské organizace a to ve stanoveném rozsahu. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinností podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odst. 1) písm. e) a f) častěji než 2krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva jednorázovým příspěvkem na správu domu a pozemku ve výši 200,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění podle odst. 1) písm. f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.
- 6) Podrobněji se úpravou práv a povinností členů Společenství vlastníků zabývá Domovní řád, který schvaluje shromáždění vlastníků a to včetně konkrétní výše sankcí v Kč za porušování Stanov a Domovního řádu. Ustanovení Domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností a pro vlastníky bytů a jejich nájemníky. Pokud se tedy ve Stanovách nebo Domovním řádu hovoří o vlastníku jednotky má se za to, že vlastník jednotky zajistí dodržování všech ustanovení Stanov a Domovního řádu u osob, které byt užívají po dohodě s vlastníkem bytu a u osob, které jsou u něj na návštěvě.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování, nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přestavbou, stavební úpravou nebo změnou užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 25.000,- Kč
 - b) zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková hodnota, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne 25.000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 60.000,- Kč maximálně však 200.000,- Kč za kalendářní rok. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka a podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor. Dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. Člen společenství nese plnou odpovědnost za škodu, způsobenou jím chovaným zvířetem ke škodě společenství nebo jeho člena.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, dále skladovat na chodbách papír a jiné předměty, které brání volnému průchodu po chodbách a schodištích, zdržet se užívání otevřeného ohně a dodržovat přísný zákaz kouření ve společných prostorách, výtahové kabině a v prostoru na střeše a dále dodržovat zákaz větrání bytu do společných prostor domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, nezdržují-li se v nich další osoby. Je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech, komorách či jiných společných prostorách, zejména v období, kdy teploty klesají pod bod mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii ke skladování věcí a zajistit, aby předměty umístěné na balkonech, lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, včas odstranit odkvétající květy, aby tyto neznečišťovaly nižší balkony a lodžie. Toto platí i o květinách pěstovaných na parapetech oken.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na

umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zřízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěr vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo v čas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvrácení nebezpečných krizových situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní koje, garáže, atp.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místnosti, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Toto místo bude členům společenství vlastníků oznámeno prostřednictvím vývěsky nebo jiným vhodným způsobem.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 - 17:00 hodin. Ve dnech pracovního klidu, tj. nedělích a státem uznaných svátcích je provádění stavebních úprav zakázáno. V pracovní dny od 22:00 - 6:00 hodin v sobotu, neděli a o státem uznaných svátcích do 8:00 hodin se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách. Je přísně zakázáno umísťovat ve sklepních kójkách vznětlivé, hořlavé a výbušné látky, jinak nebezpečné látky a kapaliny. Mimo sklepní koje je ve sklepních prostorách zakázáno skladovat cokoli. Je možno se souhlasem statutárního orgánu, a to pouze na přechodně krátkou dobu, uložit mimo sklepní koje nábytek, koberec, a to tak, aby nepřekážel jiným členům společenství. Věc bude řádně a viditelně označena majitelem s vyznačením termínu do kdy bude odstraněna.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
- 14) Statutární orgán společenství může uzavřít smlouvu o pronájmu konkrétně vymezené části společných prostor členu i nečlenu společenství, pokud s tím byl vysloven souhlas na shromáždění vlastníků. Součástí tohoto souhlasu bude stanovení minimální výše úhrady za nájem společného prostoru.

Část IV.
**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku
a úhrady nákladů za služby**

Čl. 8
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet v příjmové části obsahuje zejména položky:
 - příspěvky na správu domu a pozemku rozčleněné podle jejich tvorby na
 - a) tvořené dle podlahové plochy
 - b) tvořené stejnou částkou na bytovou jednotku
 - úroky z vkladů na bankovních účtech
 - ostatní příjmy
- 3) Rozpočet ve výdajové části, která je základem pro stanovení příspěvku pro správu domu a pozemku dle čl. 9, bod 1, je rozdělen na dvě části:
 - a) výdaje hrazené z příspěvků na správu domu a pozemku dle podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě s tím, že se jedná zejména o:
 - jmenovitě uvedené opravy většího rozsahu, rekonstrukce, modernizace, technické zhodnocení,
 - údržba, opravy menšího rozsahu, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - ostatní/rezerva na nepojmenované úkony specifikované následně ve zprávě o hospodaření;
 - b) výdaje hrazené z příspěvků na správu domu a pozemku dle bytové jednotky s tím, že se jedná zejména o:
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - pojištění odpovědnosti členů statutárního orgánu
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - výdaje za právní služby
- 4) V Rozpočtu se neuvádí odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství. Tato odměna je schvalována samostatně shromážděním vlastníků jako paušální částka stejná na bytovou jednotku. Celkový příjem z takto stanovené odměny se rovná výdaji uvedeném ve Smlouvě se správcem.
- 5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy ve formě

dlouhodobé zálohy na opravy většího rozsahu, rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných částí domu plánované v budoucích letech.

- 6) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství vlastníků.

Čl. 9

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady (§ 1180 odst. 1 občanského zákoníku),
 - b) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku).
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků zejména v rámci rozpočtu. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán a to na základě plánu oprav, modernizací, rekonstrukcí a schváleného rozpočtu a předloží jej ke schválení shromáždění dle Čl. 12 těchto stanov. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 2/3 většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku se s každým členem vyúčtují nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku.
- 4) Zálohové příspěvky za správu domu a pozemku se nevypořádávají a převádí se do dalšího roku.
- 5) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku a to až do změny projednané na shromáždění vlastníků.
- 6) Rozsah poskytovaných služeb spojených s užíváním jednotek schvaluje shromáždění vlastníků na návrh předložený statutárním orgánem.
- 7) Na náklady za služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují podle pravidel schválených shromážděním vlastníků. Návrh pravidel předkládá ke schválení na shromáždění statutární orgán. Na základě písemně podané žádosti osobou oprávněnou lze zálohy zvýšit.
- 8) Náklady za služby se na vlastníky jednotek rozúčtují způsobem schváleným na shromáždění vlastníků. Návrh způsobu rozúčtování předkládá ke schválení na shromáždění statutární orgán.
- 9) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě.

Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členovi společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
- 11) Před vlastním vyplacením přeplatku z vyúčtování záloh za služby člena společenství dojde k započtení existujících splatných pohledávek společenství se členem společenství. O tomto zápočtu splatných vzájemných pohledávek bude společenství svého člena písemně informovat.

Část V. Orgány společenství

Čl. 10 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný, a to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Právnická osoba zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu právnické osobě škodu, kterou jí způsobil porušením povinností při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli právnické osoby za její dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na právnické osobě nemůže domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánu je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí zápis ten, kdo jednání orgánu svolal. Zápis musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u členů výboru společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým byl svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu je veřejné.

Čl. 11

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci

shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním.

- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce se pokud je to možné připojují podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na poštovní nebo emailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku kterémukoli ze spoluvlastníků. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen společenství nesdělil jinou doručovací adresu. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomností členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek - členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž náležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn se dát na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Více členů smí jeden zástupce zastupovat pouze pokud součet hlasů zastoupených členů nepřekročí 25% celkového počtu hlasů. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce oznámený společenství v souladu s těmito stanovami.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout pouze se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předsedající zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovány u předsedy statutárního orgánu společenství.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat dle platného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek daných zákonem.

Čl. 12

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- 1) změna stanov,
- 2) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- 3) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn a schvalování smlouvy o výkonu funkce, je-li uzavírána,
- 4) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- 5) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,

- 6) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- 7) rozhodování o
 - a) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - b) změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - c) změně podlahové plochy jednotky;
 - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - e) změně podílu na společných částech;
 - f) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 - g) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7;
 - h) o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- 8) udělování předchozího souhlasu
 - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6;
 - b) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - c) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- 9) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy k ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou,
- 10) přijímání vnitřních směrnic společenství vlastníků a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 13

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na poštovní nebo emailovou adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu člena společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 14 **Výbor společenství**

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí, organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda a v případě jeho nepřítomnosti pověřený člen výboru.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Výbor se schází dle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně.
- 7) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. 15 **Určení prvních členů výboru společenství vlastníků**

Prvními členy výboru společenství vlastníků jsou: Ing. Jana Vodičková , Jindřiška Guttmannová, Tomáš Petrů.

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 16
Nebytový prostor

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

Čl. 17
Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Písemnost určenou vlastníkovvi jednotky lze doručit také vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.

Čl. 18
Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaného dne 21.11.2018.