

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků pro dům Aloisina výšina**  
**418-423 Liberec**

**Část I.**  
**Základní ustanovení**

**Čl. 1**  
**Název a sídlo**

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků pro dům Aloisina výšina 418-423**
- 2) IČO : 25460897
- 3) Právní forma: společenství vlastníků bytových jednotek
- 4) Sídlo: Aloisina výšina čp. 422, Liberec V-Kristiánov, PSČ 460 05
- 5) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou, založenou za účelem zajištění správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 2. Její postavení je upraveno především zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem v platném znění a je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, jakož i dalších činností, které jsou uvedeny v čl. 2 těchto stanov, a to v rozsahu a způsobem, které určují příslušné právní předpisy a tyto stanovy vč. Domovního řádu.
- 6) Společenství vzniklo k datu 1. 7. 2000 na základě zákona č. 72/1994 Sb. a je zapsáno do rejstříku společenství vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem-pobočka Liberec, oddíl S, vložka č. 1772.
- 7) Právní postavení a činnost společenství je upravena ustanoveními občanského zákoníku a navazujících právních předpisů, dále stanovami společenství, kterými je upravena vnitřní činnost společenství, platí i pro případného insolvenčního správce ustaveného dle zvláštního předpisu.
- 8) Platí, že jednotka je věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a s ním související podíl na vzájemně spojených a neoddělitelných společných částech domu. Společné jsou alespoň ty části domu, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. To platí i v případě, že se určitá společná část ponechá některému vlastníkovu jednotky k výlučnému užívání nebo dočasnému nájmu. Vymezení jednotek je určeno prohlášením vlastníka , které je uloženo na KÚ v Liberci

**Čl. 2**  
**Předmět činnosti**

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci a jejich příslušenství.

- 2) Nemovitou věcí jsou pozemky parc. č.6418, 6419, 6420, 6421, 6422, 6423 vše zastavěná plocha, a bytové jednotky vedené v katastru nemovitosti pod č.p. 418 až 423, které jsou vedeny na LV č.2866 pro kat. Liberec, obec Liberec, a jeho příslušenství, na který je předmět činnosti stanovený těmito stanovami zaměřen.
- 3) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů či obchodních korporací nebo být jejich společníkem nebo členem. To nebrání v souladu s předmětem činnosti mimo jiné i uzavření smlouvy o pronájmu společných částí domu těmito podnikatelům.
- 4) 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, technické zhodnocení, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - I. společných částí domu;
    - II. technických zařízení domu jako společných částí;
    - III. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - 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 z důvodu kontroly nebo výměny měřícího zařízení a také 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.
- 5) 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, uchování 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) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství a to na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh . na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
  - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, které SVJ náleží dle platné právní úpravy, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - e) vedení seznamu členů společenství,

- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, 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.
- 4) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněné zejména sjednávat smlouvy týkající se:
- zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a jednotek, nejde-li o služby, které si zajišťují vlastníci přímo u dodavatelů,
  - nájmu společných částí domu,
  - zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a , ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové stanice, dieselagregáty atp.

## **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, dle evidence KÚ Liberec.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. . Vyčíslený dluh přechází při změně vlastníka jednotky na nového člena společenství Pro platné vymáhání pohledávky platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči orgánům společenství vlastníků, včetně plné moci pro účast na jednáních shromáždění vlastníků. Podpisy není nutné podrobit úřednímu ověření.

### **Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, domovním řádu a v rozhodnutích a směrnicích 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 (hlasování per rollam),
- 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 souvisejících se správou společných částí domu. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství;
- f) nahlížet do písemných podkladů 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 a adresy kteréhokoliv člena společenství jednotky v domě, v rozsahu veřejně přístupných údajů.
- h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku a to v souladu se zák.č. 67/2013 Sb. v platném znění
- i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od obdržení vyúčtování vyúčtování dle výše uvedeného zákona.

2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, domovním řádu a v rozhodnutích a směrnicích orgánů společenství, a to zejména

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) včas, tj. do posledního dne daného kalendářního měsíce, hradit příspěvky na správu nemovité věci,
- c) včas, tj. do posledního dne daného kalendářního měsíce, platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 30 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 3 promile (0,3%) z dlužné částky denně, nejméně však 100,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, či v domovním řádu, který je přílohou k těmto stanovám a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách, domovním řádu a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy
- g) udržovat svoji bytovou jednotku 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 a zdržet se jednání, které bezdůvodně ztěžuje výkonu vlastnických práv jiným členům společenství,

h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytové jednotky,

i) oznámit na adresu společenství vlastníků do jednoho měsíce:

-nabytí jednotky do vlastnictví,

-svoji adresu (adresu pro doručování), kontaktní telefon

-číslo svého bankovního účtu dle potřeby orgánu společenství, zejména z důvodu vypořádání ročního vyúčtování zálohových plateb za služby,

-počet osob, které budou užívat společnou domácnost. Tím se rozumí počet osob ve společné domácnosti po dobu nejméně dvou měsíců v jednom kalendářním roce.

-jméno a kontaktní údaje osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů povinných pro vlastníka bytu

- jakoukoli změnu výše uvedených údajů.

j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovitě věci způsobil sám nebo členové jeho domácnosti, nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,

k) umožnit 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 bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, technickému zhodnocení, 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, technické zhodnocení, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,

m) oznámit předseda společenství SVJ stavební úpravy v bytě prováděné na náklad jeho vlastníka, které podléhají stavebnímu povolení či ohlášení a umožnit přístup členům statutárního orgánu 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,

n) předat společenství k rukám statutárního orgánu k nahlédnutí nebo pořízení kopie, ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, včetně případného stavebního povolení,

o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby( a uvedení aktuálního kontaktu na ni),, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu k dispozici, může oslovit kteréhokoliv člena statutárního orgánu společenství,

p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,

q) podílet se na úhradě finanční ztráty společenství dle velikosti podílu na společných částech domu

**3)** Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit 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 do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie, může si toliko pořizovat výpisy z takové dokumentace. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 100 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost má člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

### **Část III.**

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

##### **Čl. 5**

#### **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.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi.
- 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 fyzické nebo právnické osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, může je společenství zastupovat 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
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 70.000,-Kč,
  - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 70.000,-Kč.

- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě nebo, technickém zhodnocení společných částí v souladu se schváleným plánem oprav a rozpočtem společenství . V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o výše uvedených pracích v jednotlivém případě do částky 70.000.-Kč; 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, nebo technickém zhodnocení v očekávané souhrnné částce do 250.000,-Kč za rok je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen prokazatelně oslovit nejméně tři dodavatele.

## Čl. 6

### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. V zásadě je vymezení uvedeno v dokumentu Prohlášení vlastníka, který je uložen v evidenci katastrálního úřadu. 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 porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství, dle stanoveného rozpisu zajistit úklid společných prostor domu a přístupové cesty do domu, pokud společenství nerozhodne jinak.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména hlukem a zápachem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřečehovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů 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, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či místnostech v suterénu, zejména v zimním období.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii nebo balkonů jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné vně lodžii či balkonů byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení cizích osob mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se tato osoba případně i člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Není volně dovoleno umísťování reklam a vývěsek, jakož i osobních vyjádření na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud člen společenství nebo jiný člen domácnosti či nájemník uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. 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 člena společenství, tento člen musí přijmout taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i v jeho nepřítomnosti.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, kde je umístěn domovní uzávěr vodovodu a chodbové jističe, mají všichni vlastníci, uzávěr plynovodu je umístěn vně domu, klíče od dalších důležitých zařízení jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 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 hlučné práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a jiné hlučné komunikace. V sobotu lze hlučné práce provádět v době od 8,00 hod. do 14,00 hod., v neděli a ve svátek se provádění hlučné práce zapovídá. Toto omezení se netýká v daném dni jednorázového výkonu drobné bytové úpravy nepřesahující hranici 15 minut a provedení havarijních prací.
- 12) Při výměně radiátorů ústředního topení v bytě prováděné vlastníkem bytu, je tento povinen nahlásit předsedovi společenství SVJ tuto výměnu alespoň 4 dny předem z důvodu dopuštění topného systému po provedené výměně. Vlastník bytu je povinen při zásahu do topného systému prokázat, že nezměnil parametry nutné pro správné fungování topného systému a neovlivnil způsob měření tepla. Toto prokáže vyjádřením s podpisem a razítkem autorizovaného technika pro technická zařízení budov. (seznam je vedený na webu ČKAIT)
- 13) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 14) Statutární orgán společenství je oprávněn kontrolovat využití společných částí v porovnání s jejich určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství písemnou dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím předsedy společenství vlastníků.

#### Část IV.



## **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

### **Čl. 7**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje, výjimečně po tomto termínu na první schůzi shromáždění vlastníků konané v kalendářním roce, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Do doby schválení nového rozpočtu se postupuje podle rozpočtu za předchozí rok.
- 2) Společenství vede účetnictví dle zák. č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů (tento termín zákon v platném znění již nezná) .
- 3) Rozpočet zahrnuje zpravidla dvě následující části:

1 Rozpočet dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení společných částí domu, (dále jen také rozpočet oprav) povinně obsahuje :

- Tvorba z pravidelných a mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku
- Čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu

2 Rozpočet provozní, - Jeho výnosem (příjmem ) společenství vlastníků jsou zejména:

příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, (dle obč. zákoníku)  
úroky a poplatky z z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. 2 stanov,  
úroky a poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. 2 stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,  
úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,  
penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,  
pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,  
příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

Jeho nákladem (výdajem) jsou zejména :- Drobné práce související se správou a údržbou domu a pozemku -  
Pojištění domu a pozemku -  
Odměny členů orgánů společenství, včetně povinných odvodů  
Náklady na vedení, zřízení a zrušení bankovních účtů společenství  
Odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku (vedení evidence, účetnictví apod) , Náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku , spotřeba elektřiny, poštovné  
Náklady spojené s poskytováním právních služeb  
Úklid společných prostor

- 4) Příjmem společenství vlastníků (z hlediska daňového) nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy: -nájemné z pronájmu společných částí domu, -úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 5) Rozpočet není taxativním výčtem a společenství jej může měnit formou usnesení na svém shromáždění vlastníků.

## Čl. 8

### **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 příspěvků na provoz (viz odst. 3.2.1 v článku 7) a to stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), tj. odměna osoby vykonávající vymezené činnosti pro SVJ, odměna členům statutárního orgánu, úklid společných prostor domu. Ostatní náklady se stanoví podle podílů vlastníků bytů na společných částech domu. O jiném způsobu rozúčtování může společenství rozhodnout formou usnesení na svém shromáždění vlastníků.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací, technického zhodnocení a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha . Plán tvorby a čerpání tohoto příspěvku schvaluje shromáždění vlastníků formou rozpočtu, popřípadě plánu oprav. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě rozpočtu společenství. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá v termínech shodných s vyúčtováním služeb Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na a) náklady na opravy a b) na výdaje na modernizace, technická zhodnocení a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. Vyúčtováním se rozumí porovnání nákladů a výdajů ve zprávě o hospodaření, předkládané spolu s účetní závěrkou.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a výše dlouhodobé zálohy platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto služby: dodávka tepla a teplé vody zajišťuje prostřednictvím vlastní plynové kotelny, dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, mimořádný odvoz odpadu a další služby. Rozhodnutí o poskytování dalších služeb je oprávněno společenství rozhodnout formou usnesení ze shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději do konce

příslušného kalendářního měsíce. Zálohy stanovuje statutární orgán, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, včetně vypořádání rozdílů vůči patnímu měřidlu domu, (a1 v případě poruchy měřícího zařízení v bytě bude spotřeba rozúčtována průměrem ze spotřeb předcházejících tří let, a2 -v případě neumožnění odečtu lze zvýšit průměr dle a1 o přírůstek do 100% spotřeby ).
  - b) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě pokud je zajišťován cizími osobami, mimořádný odvoz odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob v domácnosti, pokud společenství nerozhodne na svém zasedání jinak .
  - c) dodávka tepla z vlastní kotelny se řídí pravidly pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla dle zvláštního právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné uživatele, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až b) shromáždění vlastníků jinak. Společenství si vyhrazuje právo upřesnit způsob vyúčtování služeb hlasováním na svém shromáždění.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu (rovnocenná je i mailová adresa), pokud není taková adresa v evidenci SVJ, tak na adresu uvedenou na výpisu z katasru. 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 námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců od doručení vyúčtování společenství.
- 9) Statutární orgán je povinen při zjištění neuhrazených plateb členem společenství tohoto upozornit upomínkou. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek, poštovné, a náklady právního zastoupení je povinen uhradit tento dlužící člen společenství. V odůvodněných případech je statutární orgán oprávněn sepsat s dlužníkem dohodu o uznání dluhu a jeho splácení.
- 10) Při převodu vlastnictví k bytové jednotce se příspěvky na správu domu nevypořádají.
- 11) Člen, který poruší některou z uvedených povinností uvedených v čl. 4 odst. 2 a čl. 6 těchto stanov, může být předseda společenstvíem společenství vyzván k uhrazení smluvní pokuty ve výši 1000 Kč až 5000 Kč a to i opakovaně za každé jednotlivé porušení povinností. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo společenství na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinností členem vznikla. Smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy předsedy společenství. Je-li člen v prodlení s úhradou smluvní pokuty déle než jeden kalendářní měsíc, je společenství oprávněno vymáhat dlužnou částku smluvní pokuty soudní cestou. Zaplatí-li člen dlužnou částku smluvní pokuty až po podání žaloby, je povinen nahradit společenství náklady právního zastoupení a soudní poplatků. Seznam členů, kteří poruší některou z povinností uvedených v čl. 4 odst. 2 a čl. 6 těchto stanov, je společenství oprávněno zveřejnit na nástěnce v domě .

## **Část IV.**

### **Orgány společenství**

#### **Čl. 9**

#### **Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) předseda společenství
  - c) revizor společenství pokud je funkce personálně obsazena
- 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; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem voleného orgánu může být fyzická nebo právnická osoba, která nevlastní v domě bytovou jednotku.
- 3) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 4) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a 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 (§ 159 občanského zákoníku).
- 5) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně;
- 6) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí cizímu věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 7) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

#### **Čl. 10**

#### **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.

- 3) Shromáždění je svoláváno minimálně 15 dnů před datem konání pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání, uvedení osoby svolavatele. v případě náhradního shromáždění (§ 1210), musí být z pozvánky zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. K pozvánce mohou být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, musí být uvedena pravidla, kdy, kde a jak se mohou vlastníci s podklady seznámit. Seznámení je možné formou nahlédnutí v sídle statutárního orgánu, nebude-li mezi vlastníkem a statutárním orgánem dohodnuto jinak. Pozvánka se zasílá členům společenství na korespondenční adresu (buď poštovní, nebo elektronickou) uvedenou v seznamu členů. Pokud taková adresa nebyla sdělena, bude použita adresa uvedená v evidenci katastru nemovitostí, nebo pozvánka vhozena do schránky náležející bytu dotyčného vlastníka. Tato povinnost se považuje také za splněnou, pokud jsou podklady vyvěšeny na nástěnce společenství nebo uvedeny na webových stránkách společenství nejpozději v den odeslání pozvánky.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh nového znění stanov nebo návrh usnesení v případě jednotlivých změn, nebo odkaz na webové stránky společenství, kde je daný obsah k dispozici.
- 5) Shromáždění je způsobilé projednávat věci a usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán svolat náhradní shromáždění. Toto náhradní shromáždění je usnášení schopné již při účasti 40% hlasů oprávněných vlastníků. Na pozvánce musí být uvedeno, že jde o náhradní shromáždění. Pravidla pro jednání a hlasování zůstávají stejná jako pro řádné shromáždění dle těchto stanov. Připouští se rovněž hlasování mimo zasedání, postupuje se dle aktuálního znění zákona.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit jinou osobou, (obvykle členem společné domácnosti, nebo osobami blízkými). Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 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, zejména jedná-li se o obsah obchodních smluv, které zakotvují vzájemnou mlčenlivost smluvních účastníků o věcech souvisejících s platebními podmínkami nebo uplatněním know how dodavatele chráněné patenty apod.
- 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 ze společných finančních zdrojů společenství vlastníků.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen se souhlasem všech hlasů přítomných na jednání.

- 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. Předseda 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 uchovávány u předsedy předseda společenství 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 podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění 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 § 258 občanského zákoníku.

## Čl. 11

### Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) 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 .
- e) schválení druhu služeb jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací, technických zhodnocení a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
  1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  2. změně účelu užívání domu
  3. změně podlahové plochy jednotky;
  4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
  5. změně podílu na společných částech;
  6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  7. opravě, modernizaci, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
  8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;

h) udělování předchozího souhlasu

1. 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. 5 odst. 6;
  2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru / viz čl. 10 odst.6. /s tím, že úvěr jsou povinni splácet všichni členové společenství dle podílů na společných částech domu,
  3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Uvedené působnosti nelze rozhodnutím shromáždění přenášet na jiné volené orgány společenství.

## Čl. 12

### Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh lze doručit i elektronicky na mailovou adresu, kterou člen společenství uvedl jako korespondenční. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel jsem se“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Písemné vyjádření může člen SVJ nahradit elektronickou formou, sdělením na mailovou adresu uvedenou v návrhu.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas/nesouhlas s návrhem usnesení, platí, že se zdržel hlasování .
- 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. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu vedených katastrem .
- 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. 13

### Předseda společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství. Předseda společenství zastupuje společenství navenek ve všech záležitostech. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda společenství společně s otiskem razítka společenství.
- 2) předseda společenství je výkonným orgánem společenství, řídí a 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. Zejména pak předseda společenství společenství:
  - odpovídá za vedení účetnictví, sestavení roční účetní závěrky, a plnění daňové povinnosti společenství,
  - připravuje podklady pro jednání shromáždění vlastníků a svolává toto shromáždění, zajišťuje běžné obchodní vedení společenství, včetně řádné archivace písemností,
  - zajišťuje včasné vyúčtování záloh za úhradu služeb dodávaných do domu a bytů a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků, vydává výměry měsíčních plateb k finančnímu krytí nákladů společenství na opravy, údržbu a provoz domu a jeho společných částí, včetně smluvních dodávek služeb do domu, v případě jejich nehrzení pak zajišťuje vymáhání takové pohledávky, včetně soudních žalob na jejich plnění,
  - uzavírá za společenství příslušné obchodní smlouvy, je odpovědný za jejich kontrolu. Činí opatření k odstranění zjištěných nedostatků případně kroky k uplatnění nároku na náhradu škody,
  - moderuje případné spory mezi vlastníky bytů týkající se užívání společných prostor domu, jakož i nedodržování povinností členů společenství, které jsou dány právními předpisy, těmito stanovami nebo jinými směnicemi společenství,
  - uzavírá smlouvy o výkonu některých činností při správě domu s jinou osobou, dále smlouvu o nájmu místností vedených ve společných částech domu, kontroluje jejich plnění, a tyto smlouvy vypovídá,
  - vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, zejména pak přijímá rozhodnutí o opatřeních k zajištění úhrad dluhů členů společenství nebo jiných osob, které dluží společenství, včetně nedoplatků za vyúčtování zálohových plateb a podání žalob příslušným soudům.
- 3) Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění.
- 4) Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním.
- 5) Funkční období voleného orgánu je 5 let. Členství ve voleném orgánu vzniká podpisem závazku k výkonu funkce a zaniká uplynutím období, jehož je osoba členem. Členství dále zaniká odvoláním, popřípadě na základě odstoupení z funkce. V tom případě k zániku členství dojde uplynutím dvou měsíců od okamžiku, kdy prohlášení o odstoupení došlo právnické osobě – shromáždění.



## Čl. 14 Další volené orgány

- 1) Revizor společenství je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství, požadovat, aby předseda společenství společenství zajistil odstranění nedostatků zjištěných kontrolní činností, vyjadřoval se k roční účetní závěrce. Jedná-li se o závažné nedostatky a předseda společenství společenství v dané věci nekoná nebo je bagatelizuje, může revizor zajistit na náklady společenství svolání mimořádného shromáždění k této věci.
- 2) Za svou činnost odpovídá revizor shromáždění společenství.
- 3) Revizor společenství je volen a odvoláván shromážděním nejvýše v počtu 2 členů.
- 4) Funkce revizora společenství zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně předsedovi společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projedná, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 5) Funkční období revizora společenství činí pět let

## Čl. 15 Zajišťování správy domu na základě smlouvy s jinou osobou

- 1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a jiné činnosti na základě smlouvy s jinou právnickou nebo fyzickou osobou.
- 2) Smlouva dle čl.15 odst. 1 obsahuje zejména vymezení činností, které bude vykonávat, cenu za poskytované služby, určení způsobu hospodaření s přijatými zálohami na úhradu služeb, s příspěvky na správu a určení způsobu jejich evidence, povinnost správce předložit předsedovi společenství minimálně jednou ročně zprávu o své činnosti, finančním hospodaření, včetně stavu finančních prostředků každého člena společenství, jakož i zprávu o stavebně technickém stavu společných částí domu, povinnost při ukončení své činnosti předložit předsedovi společenství zprávu o aktuálních či rozpracovaných úkolech společenství a předat mu veškeré písemnosti vzniklé ze správy domu včetně archivních věcí, případně další náležitosti vyžádané shromážděním členů společenství.

## Čl. 16 Zánik členství ve společenství a zrušení bytového spoluvlastnictví

- 1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem vlastnictví bytové jednotky s příslušenstvím na další fyzickou či právnickou osobu,
  - b) úmrtím člena společenství fyzické osoby, kdy novým členem se stává dědic,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky ve vlastnictví člena společenství.
- 2) Dohodnou-li se vlastníci jednotek na přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví k domu, změní se bytové spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu, tj. katastru nemovitosti. Má se za to, že velikost

spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka se rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech domu. Dohoda vyžaduje písemnou formu. Je-li jednotka zatížena věcným právem, vyžaduje se k platnosti dohody souhlas osoby oprávněné z věcného práva, který musí udělen písemnou formou.

#### Čl. 17 Závěrečné ustanovení

- 1) Právní jednání za společenství se řídí občanským zákoníkem a navazujícími právními předpisy a těmito stanovami společenství.
- 2) Změny stanov musí být provedeny formou písemného dodatku nebo novým úplným zněním a schváleny shromážděním společenství.
- 3) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne .....2022 a nabývají k tomuto dni své platnosti a účinnosti. Současně pozbývají platnosti předchozí stanovy společenství.

V Liberci dne ..... 2022

P  
o  
d  
p  
i  
s

p  
ř  
e  
d  
s  
e  
d  
y

s  
p  
o  
l  
e  
č  
e  
n  
s  
t