

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Na Prádle ulice Všebrdova č.p. 440/7-Praha 1

vypracované v souladu s částí III, hlavy II, dílu IV, oddílu 5 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Na Prádle ulice Všebrdova č.p. 440/7-Praha 1;
- 2) Zkratka názvu společenství: SVJ Na Prádle
- 3) Sídlo: Všebrdova č.p. 440/7, Malá Strana, Praha 1

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy pozemku parc. č. 323/1 (dále jen „pozemek“) a domu č.p. 440 nacházejícího se na pozemku (dále jen „dům“, pozemek a dům dohromady dále jen jako „Nemovitě věci“), k.ú. Malá Strana, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 940 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu.
- 2) Společenství vlastníků při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. 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 Nemovitých věcí, 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 společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady tohoto vlastníka,

Pro účely těchto stanov se rozumí:

opravou – odstranění částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození věci za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického či morálního opotřebení nebo poškození. Obnovuje se provozní kvalita věci, její užitkovost a bezpečnost. Opravou nedochází k technickému zhodnocení a změně účelu užití. Jejím prováděním nevzniká nová věc.

údržbou – pravidelná péče, soustavná činnost za účelem zpomalení fyzického opotřebení a předcházení poruchám a odstraňování drobnějších poruch a vad věci.

modernizací – vylepšení či přizpůsobení věci soudobým požadavkům nebo znalostem.

***rekonstrukcí** – takové konstrukční a technologické zásahy, které přinášejí změnu technických parametrů nebo změnu funkce. Tato změna má za následek změnu účelu věci nebo změnu technických parametrů a charakteristických veličin.*

- 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 ji stavebně upravuje, 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 nebo jednotky jiných vlastníků.
- 4) Činnostmi správy Nemovitých věcí, a tedy činnostmi týkajícími se 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 vlastníků jednotek, jako příspěvků na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání s vlastníky jednotek, případně nájemci,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek nebo z platných usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 5) Další činností správy Nemovitých věcí, a tedy činností týkající se správy domu a pozemku, je sjednávání, jakož i dohlížení na plnění a vymáhání nároku ze smluv týkajících se zejména
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu.
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, tj. členem společenství je pouze vlastník jednotky v předmětném domě č.p. 440/7 na ulici Všehrdova, Praha 1 – Malá Strana. Členství ve společenství vlastníků vzniká:
 - a. dnem vzniku společenství v případech, ve kterých tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemku.
- 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.
- 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 společenství vlastníků.
- 5) Členství ve společenství zaniká:
 - a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b. úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c. zánikem člena společenství – právnické osoby – bez právního nástupce,
 - d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen,
 - e. dalším způsobem definovaným zákonem.

Čl. 4

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) požadovat projednání určité otázky týkající se Společenství, Nemovitých věcí či jeho jednotky shromážděním, je-li k tomu dán rozumný důvod,
 - f) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy Nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství;
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, dále do veškerých účetních dokladů a evidenčních dokumentů, 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,

- h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - i) 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,
 - j) 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 rozhodnutích 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, tyto povinnosti je člen společenství oprávněn plnit také prostřednictvím nájemce jednotky, oznámí-li to řádně společenství,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které je delší než 14 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem nebo nebude-li takový úrok vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, tuto částku je společenství členu společenství oprávněno účtovat, pokud je člen společenství v prodlení s plněním dle tohoto odstavce a ani po obdržení písemné výzvy k úhradě dlužné peněžitě plnění do 14 dnů po obdržení takové výzvy neuhradí,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí Nemovitých věcí a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, byl-li přijat, v platných 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 a v platných usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - g) udržovat svoji 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 nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části 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 bytu,
 - i) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. číslo svého bankovního účtu, má-li tento zřízen a hodlá jej používat pro hrazení plateb na účet společenství,
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo je způsobil osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,

- k) umožnit na výzvu společenství vlastníků umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, a odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení,
 - l) 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 jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - m) umožnit přístup do jednotky 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 ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu jednotky, při které musí být podle platných právních předpisů taková projektová dokumentace zpracována,
 - o) oznámit svou nepřítomnost v jednotce, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně nutné,
 - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo do společné části 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 společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství zejm. uplatňuje svá členská práva při hlasování svými hlasy, právem žádat o svolání shromáždění a právem být volen do orgánů společenství.
- 5) Vlastník jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do domu. Škoda se nahrazuje uvedením do předešlého stavu nebo se škoda hraadí v penězích.

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, těmito stanovami a platnými usneseními shromáždění.
- 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 modernizací, rekonstrukcí, nástavbou,

přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v 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) 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.
- 5) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout i bez udělení předchozího souhlasu shromáždění o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30.000,- Kč,
 - b) 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 30.000,- Kč.
 - c) opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 15.000 Kč a v součtu za kalendářní rok 100.000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, jejichž realizace nesnese odkladu,

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. Mezi ně náleží společné prostory, 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 porušujícího 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 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 prostorech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně,

kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání jednotky 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 jako poslední osoby z takových prostor, v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích 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 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 zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování 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, jíž umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud člen společenství 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, 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 místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a 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 práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství chová tiše, zejména se zdrží používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. Člen společenství je povinen o těchto omezeních informovat i osoby, kterým přenechal jednotku do užívání a jeho hosty a dbát na to, aby i tyto osoby uvedené povinnosti dodržovaly.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních a půdních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních a půdních prostor.

Část IV.

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

Čl. 7

Pravidla pro hospodaření a tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března toho roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. Rozpočet zahrnuje předpokládané příjmy a výdaje (náklady) předmětného roku a zohledňuje výsledek hospodaření předchozího roku.
- 2) Cílem společenství je hospodařit s vyrovnaným rozpočtem.
- 3) Společenství hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu správy domu a pozemku a na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Uvedené prostředky činí příjmovou stranu rozpočtu.
- 4) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - i. zůstatek k 1. lednu,
 - ii. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - iii. čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - iv. údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - v. pojištění domu a pozemku,
 - vi. zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé rezervy podle písm. a), zejména:
 - i. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - ii. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - iii. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - iv. bankovní poplatky,
 - v. členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy,

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 měsíční příspěvky, o jejichž výši rozhoduje shromáždění, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (dle ust. § 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad,

nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.

- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá rezerva. Pravidla pro jeho tvorbu, použití, jakož i výši příspěvku schvaluje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 většinou hlasů všech členů.

- 3) Nevyčerpané příspěvky na správu domu a pozemku se nevypřádávají a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou hrazeny. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, 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; pokud nejsou v domě vodoměry, provede se rozúčtování podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování a účelu užívání. Osobami rozhodnými pro rozúčtování se rozumí všechny osoby užívající jednotlivé bytové jednotky po dobu činící v souhrnu nejméně 3 měsíce v kalendářním roce,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek (pokud jsou v domě instalovány)
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - i. na úklidu a osvětlení společných prostor v domě se nepodílí členové společenství, kteří nemají do těchto prostor přístup,
 - e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 2 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství, příp. jejich zástupcům na oznamovanou 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 námítky. Přepłatky a nedopłatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající zákonnému poplatku z prodlení.
- 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 člena společenství. Veškeré náklady spojené s účelným vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor
 - c) revizor
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen člen společenství s výjimkou případu, kdy o tuto funkci neprojeví zájem žádný z členů společenství, a zároveň 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, přičemž se upřednostňuje, aby členem voleného orgánu byl vlastník jednotky. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Osoba, jejíž úpadek byl pravomocně osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem společenství vlastníkům. Toto omezení neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li pravomocně osvědčen úpadek osoby, která je již členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníkům. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníkům, poté, co se o pravomocném osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
- 4) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 5) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) Člen voleného orgánu odpovídá společenství za škodu, kterou mu při výkonu své funkce způsobil jednáním v rozporu s povinnostmi, které pro něho vyplývají z těchto stanov nebo obecně závazných právních předpisů, nebo jednáním v rozporu s péčí řádného hospodáře.
- 9) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství

v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.

- 10) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 11) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 12) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté.
- 13) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 14) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, případně k pořízení zápisu pověří jinou osobu. 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 byl a kdo nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali pro/proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo zápis z jednání orgánu sepsal a alespoň jeden člen orgánu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u jednajícího orgánu společenství vlastníků. Každý člen orgánu a současně každý člen společenství má právo na vydání kopie zápisu.
- 15) 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.
- 16) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Odvolání shromáždění musí být zdůvodněno.
- 17) 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.
- 18) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

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. Pozvánka na shromáždění musí být vlastníkům doručena ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním.
- 3) Kde se v těchto stanovách hovoří o hlasování, má se na mysli vždy hlasování s vahou ve smyslu § 1206 z. č. 89/2012 Sb. (počet hlasů odpovídá vždy podílu každého vlastníka jednotky na společných částech) podle spoluvlastnických podílů zapsaných v katastru

nemovitostí ke dni konání shromáždění, pokud není výslovně uvedeno jinak. Tím není dotčena povinnost spoluvlastníků jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu.

- 4) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání. Není-li připojení podkladů objektivně možné nebo bylo-li by jejich připojení spojeno s neúměrnými obtížemi, je svolavatel povinen v pozvánce uvést způsob a místo, kde se člen společnosti může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění, a umožnit každému členu společnosti včas se s těmito podklady seznámit. Pozvánka se zasílá členům společnosti na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 5) Má-li dojít ke změně stanov společnosti nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společnosti, pozvánka vždy obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 6) V případě, že k otázce, o které má být na jednání shromáždění rozhodnuto, nebyly řádně a včas ve smyslu odst. 4 a 5 tohoto článku předloženy podklady, je možné tuto otázku projednat a rozhodnout o ní pouze v případě, že s tím vysloví souhlas všichni vlastníci.
- 7) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společnosti, kteří mají většinu všech hlasů v souladu s čl. 10 odst. 3 těchto stanov.
- 8) Pokud tyto stanovy nebo zákon neupravuje jinak, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů všech členů společnosti. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek – členů společnosti, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společnosti. Způsob rozhodování o prosté změně výše příspěvku tímto omezením není dotčen.
- 9) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán ve smyslu § 1210 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společnosti rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Na přijímání rozhodnutí se přiměřeně aplikuje čl. 12 těchto stanov.
- 10) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou, avšak jedna osoba může zastupovat na základě plné moci maximálně 1 vlastníka. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 11) Každý člen společnosti je oprávněn zúčastnit se shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společnosti. Pokud nejsou informace požadované členem společnosti obecně známé nebo dostupné na shromáždění, je statutární orgán povinen poskytnout je všem členům společnosti nejpozději do 30 dnů ode dne shromáždění.
- 12) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Odvolání shromáždění musí být odůvodněno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společnost členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 13) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti.

- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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, resp. návrh zápisu je na závěr každé schůze čten. Každý člen, který má k zápisu výhradu, má právo požadovat, aby jeho výhrada byla zaprotokolována. Zapisovatel je povinen každou takovou výhradu zaprotokolovat. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetečně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství vlastníků.
- 17) 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

- 1) 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 členů 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 příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - g) rozhodování o
 - i. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - iii. změně podlahové plochy jednotky,
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. změně podílu na společných částech,
 - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,

- vii. opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
- viii. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu:
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil *(toto ustanovení se netýká případů, kdy vlastník jednotky uzavírá zástavní smlouvu jako zástavce, ale případů, kdy zástavní smlouvu jako zástavce uzavírá společenství vlastníků)*,
- 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.

2) Přijímání rozhodnutí

- a) ke změně stanov dle odst. 1) a), týkající se pravidel pro správu domu a pozemku, užívání společných částí, pravidel pro tvorbu rozpočtu se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, v ostatních případech změny stanov se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek,
- b) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) g) v. a odst. 1) h) iv. se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek,
- c) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) g) ii., vi., vii., h) i., iii. se vyžaduje souhlas alespoň 3/4 hlasů všech vlastníků jednotek,
- d) k přijetí rozhodnutí dle odst. 1) b), c), d), e), f), g) i., iii., iv., viii., h) ii., i), j) se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud rozhodnutím nedochází ke změně prohlášení. V takovém případě by byl potřeba souhlas všech vlastníků jednotek.
- e) ke změně prohlášení dle odst. 1) b), jakož i k rozhodování dle odst. 1) g) ii.-vi., dochází-li ke změně prohlášení, se vyžaduje písemná dohoda všech dotčených vlastníků jednotek. Totéž platí v případě změny, která se dotýká společných částí domu a změny, v důsledku které dojde k zásahu do stanovených spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

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 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 třicet dní od doručení návrhu členu 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 je přijato počtem hlasů potřebným v souladu s čl. 11 odst. 2 těchto stanov.
- 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.

Čl.13

Výbor

- 1) Statutárním a výkonným orgánem společenství je výbor. Výbor 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.
- 2) Rozhodnutí výboru o výdajích společenství přesahujících částku 10.000 Kč musí být podloženo alespoň dvěma nabídkami potenciálních dodavatelů z oboru, kterého se schvalovaný výdaj týká. Rozhodnutí výboru o výdajích společenství přesahujících částku 50.000 Kč musí být podloženo alespoň třemi nabídkami potenciálních dodavatelů z oboru, kterého se schvalovaný výdaj týká. Toto ustanovení se nevztahuje na případy mimořádných havárií, které nesnesou odkladu.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromážděním. Výbor má povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.
- 4) Navenek jedná za výbor předseda. V případě jeho nepřítomnosti přechází oprávnění jednat za společenství na předsedu pověřeného člena 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 společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor má tři členy. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z jeho funkce jej odvolává.
- 6) Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 7) Funkce člena výboru zaniká uplynutím funkčního období nebo volbou nového člena výboru, podle toho, která událost nastane dříve. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne doručení prohlášení o odstoupení výboru.

Čl. 14

Revizor

- 1) Kontrolním orgánem společenství je revizor. Revizor kontroluje veškerou činnost společenství a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
- 2) Revizor nesmí být zároveň členem statutárního orgánu společenství. Volí a odvolává jej shromáždění.
- 3) Revizor:
 - a) kontroluje plnění usnesení shromáždění,
 - b) kontroluje hospodaření společenství,
 - c) kontroluje dodržování stanov společenství, ostatních obecně závazných předpisů a vnitřních norem,
 - d) vyřizuje stížnosti členů společenství do třiceti dnů ode dne podání, v odůvodněných případech do šedesáti dnů,
 - e) vyjadřuje se k návrhu schválení účetní závěrky,
 - f) předkládá shromáždění roční zprávu o své činnosti,
 - g) je oprávněn požadovat od členů společenství a statutárního orgánu společenství všechny doklady a informace (pokud nejsou informace v rozporu s předpisy o ochraně osobních údajů) potřebné ke své činnosti. Statutární orgán a jednotliví členové společenství jsou povinni tyto informace poskytnout,
 - h) je oprávněn vyzvat statutární orgán společenství ke svolání shromáždění a odpovídá za přípravu programu a písemných podkladů jednání,
 - i) odpovídá za evidenci zápisů, kontrolních zpráv a ostatních písemností revizora
- 4) Funkce revizora zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemným prohlášením. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.

Čl. 15 Doručování

- 1) Písemnosti dle těchto stanov zasílá společenství vlastníkům zejména:
 - a) předáním adresátovi s potvrzením o převzetí a uvedeným datem převzetí,
 - b) zasláním prostřednictvím držitele poštovní licence,
 - c) zasláním prostřednictvím elektronické pošty.
- 2) Pro účely těchto stanov je dnem doručení zásilky:
 - a) v případě doručování dle odst. 1 písm. a) tohoto čl. den, který je uveden jako den převzetí.
 - b) v případě doručování dle odst. 1 písm. b) tohoto čl. den, kdy bylo doručení vykázáno u držitele poštovní licence. V případě, že byla zásilka doručujícím provozovatelem poštovní služby v důsledku bezvýsledného pokusu zásilku doručit adresátovi uložena, je dnem doručení desátý den od uložení zásilky. Zásilky zasílané do evropských států se považují za doručené desátým pracovním dnem po dni odeslání. V případě zásilek do mimoevropských států se zásilky považují za doručené patnáctým pracovním dnem po dni odeslání.
 - c) v případě doručování dle odst. 1) písm. c) tohoto článku den, kdy adresát potvrdil doručení zprávy.
- 3) Členům společenství vlastníkům bude doručováno na adresu uvedenou v seznamu členů společenství, případně na adresu pro doručování, kterou členové sdělí statutárnímu orgánu společenství.
- 4) Písemná podání určená pro společenství vlastníkům nebo jeho orgánům budou, pokud nebude určeno nebo dohodnuto jinak zasílány na adresu jeho sídla.

Čl. 16

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na zasedání shromáždění konaném dne 20.12.2016.