

# **STANOVY**

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK,**

**R. TĚSNOHLÍDKA ČP. 1544, 1545, 1546,**

**286 01 ČÁSLAV**

**SCHVÁLENÉ DNE 13. 12. 2016**

## ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Článek I

##### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek (dále jen „člen společenství“).
- 3) Podíly na společných částech domů jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k podlahové ploše všech bytových jednotek.
- 4) Společenství je jako právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Je způsobilé nabývat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem.
- 5) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 13. 12. 2016 a téhož dne nabyly účinnosti.

#### Článek II

##### Název, sídlo, IČ a zápis společenství

- Název společenství: **Společenství vlastníků bytových jednotek domů čp. 1544, 1545, 1546**
- Sídlo společenství: **Čáslav, R. Těsnohlídka 1544, PSČ 286 01**
- Identifikační číslo: **710 711 53**
- Zápis v rejstříku: Společenství je zapsáno ve Veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka S 4042.

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Článek III

#### **Správa domu a pozemku a další činnosti**

- 1) Činnostmi týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, 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,
  - 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) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.
- 2) Činnostmi týkající 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 příslušných 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 záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - 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 a z 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.

- 3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy především o
- a) zajištění **činností** spojených se **správou domu a pozemku**,
  - b) **zajištění dodávek služeb** spojených s užíváním společných částí a spojených 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, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 až 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 5) Při plnění úkolů podle příslušných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na **náklady spojené se správou domu a pozemku** (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků, na činnosti uvedené v článku IV,
  - b) vedení **evidence plateb** členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení **evidence nákladů** vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) **zřízení účtu** u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) **vedení účetnictví** v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) **vedení evidence členů** společenství.
- 6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění pojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby) dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání **úhrad za služby** zajišťované společenstvím,
  - b) **rozúčtování cen služeb** na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 7) Společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### Článek IV

##### **Změny společných částí domu**

Společenství zajišťuje **změny účelů užívání stavby a změny stavby**, pokud není dále uvedeno jinak.

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu **nadpoloviční většiny všech členů společenství**.

Stavební úpravy spočívající v **modernizaci, rekonstrukci a opravách** společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem **nadpoloviční většiny všech členů společenství**.

#### Článek V

##### **Pravidla pro správu domu a pozemku a zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

- 1) Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluužívat společné části a prostory domu a pozemku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu a pozemku nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.
- 2) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě na některé z těchto činností, může uzavřít smlouvu se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 3) Smlouva se správcem musí obsahovat:
  - a) vymezení činnosti, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jednou ročně shromáždění zprávu své činnosti, zprávu o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky, o stavu společných částí domu,
  - d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.

- 4) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 5) Uzavření smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucích z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Článek VI

#### Společná ustanovení

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků jednotek, (dále jen „**shromáždění**“).

Volenými orgány společenství je výbor společenství (dále jen „**výbor**“).

- 2) Členem voleného orgánu společenství může být fyzická osoba nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství, **nebo i jiná osoba, která členem tohoto společenství není.**
- 3) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravující živnostenské podnikání.
- 4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu je oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 6) Funkční období členů volených orgánů společenství je **5 let**; počíná dnem zvolení do orgánu společenství a končí po uplynutí funkčního období.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce **odvolán** shromážděním. Jeho členství v orgánu společenství končí dnem, kdy shromáždění o odvolání rozhodlo.
- 9) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce **odstoupit**. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončením funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně.

- 11) Členové volených orgánů společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat (tj. přibrat nového člena do voleného orgánu nikoli volbou, ale rozhodnutím již zvolených členů) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, přednostně ze zvolených náhradníků dle čl. 10.
- 12) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány shromážděním zvoleny, plní jejich funkci dosavadní členové orgánů společenství. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.
- 13) Orgány společenství hlasují veřejně.

## Článek VII

### **Shromáždění**

- 1) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má **počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech**; je-li vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Výbor SVJ svolá shromáždění k zasedání tak, by se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odst. 2, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
- 4) 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 členu volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných prostředků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i o způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování o:
    - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
    - o změně účelu užívání domu nebo bytu
    - o změně podlahové plochy bytu
    - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek

- o změně podílu na společných částech domu
- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
- o opravě nebo stavební úpravě společné části

g) udělování předchozího souhlasu:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50 000,- Kč za položku
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil a to jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy a úpravy společných částí

h) 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,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- 5) **Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů.** K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaje, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- 7) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 8) **Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek.** Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 9) Ke **změně stanov** je třeba souhlas vlastníků jednotek, kteří mají **nadpoloviční většinu hlasů** všech vlastníků.
- 10) Vlastníci jednotek mohou změnit prohlášení vlastníka. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva. Ke



změně prohlášení vlastníka se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s nadpoloviční většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

- 11) Ke **zvolení členů výboru** je zapotřebí souhlasu **nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství**.
- 12) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nejméně 14 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Návrhy k doplnění programu jednání mohou členové společenství podávat písemně do rukou členů výboru nejpozději jeden den před jednáním shromáždění nebo ústně před schválením programu jednání.
- 13) O záležitosti, která nebyla uvedena na pozvánce, lze rozhodnout se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek.
- 14) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též 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.
- 16) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně a včas předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uchovány u předsedy výboru nebo v kanceláři výboru společenství.
- 19) Ustanovení odstavců **17 a 18** se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru.

## Článek VIII

### Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle příslušných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.

Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

- 3) Předsedu, místopředsedu a členy výboru volí a odvolává shromáždění.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.
- 6) Výbor je nejméně tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 7) Nové volby člena výboru se konají jen v případě, že počet členů klesne pod tři. V takovém případě svolá výbor shromáždění do 60 dnů po dni, kdy počet členů výboru klesl pod tři členy.
- 8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 10) Členům výboru přísluší za výkon funkce odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění.
- 11) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle příslušných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, odpovídá za evidenci členů, zápisů ze shromáždění a jejich archivaci,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jejich závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) je oprávněn rozhodovat o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne částky 50.000 Kč za položku,
- k) Je oprávněn rozhodovat o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000 Kč. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu, tak aby havarované zařízení bylo uvedeno do funkčního stavu.

## 12) Výbor jako statutární orgán společenství

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními, shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků a náhradě vzniklé škody,
- c) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení veřejného rejstříku,
- d) má právo najmout právní zastupování ve prospěch SVBJ i proti vlastníků bytových jednotek,
- e) ve vztahu k majitelům a nájemníkům bytových jednotek uplatnit důsledný postup v podobě podávání oznámení o spáchání přestupku proti občanskému soužití nebo přestupku proti majetku, za které lze uložit tyto sankce:
  - ústní napomenutí
  - písemné napomenutí a podání oznámení o spáchání přestupku proti občanskému soužití nebo přestupku proti majetku
  - podáním návrhu na soudní exekuci.

## Článek IX

### **Jednání dalších osob za společenství**

Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat člen společenství na základě dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Článek X

##### Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

#### Článek XI

##### Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, **člen společenství se při těchto úkonech může nechat zastoupit jiným členem společenství, manželem případně i jinou osobu, která členem společenství není, a to na základě písemné plné moci,**
  - c) volit a být volen do orgánu společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- 2) Člen společenství je povinen zejména
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
  - b) hradit stanovené příspěvky za správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a rozhodnutími orgánů společenství,

- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, (např. rušení nočního klidu, znečišťování chodeb a jiných společných prostor, apod.),
  - f) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpis, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody a tepla v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky, a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do 1 měsíce od dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
  - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě (v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby),
  - l) neodkládat přebytečný a nepotřebný materiál na chodbách, sklepech a dalších společných prostorách.
- 3) Vlastník jednotky, v případě pronájmu jednotky, odpovídá za chování nájemníka vůči společenství a za to, že nájemník a osoby s ním jednotku užívající budou dodržovat všechny principy a povinnosti z těchto stanov vyplývající.

## Článek XII

### **Zánik členství ve společenství**

- 1) Členství ve společenství zaniká
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ  
**HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

Článek XIII

**Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku (**dlouhodobé zálohy na opravy - DZO**), a dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (DZO),
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku (DZO),
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu – služby), 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,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 3) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) 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
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

**Příjmy dle čl. 3 vlastníků bytu převádějí na příspěvek na správu domu a pozemku.**

- 4) Společenství schvaluje výši příspěvků na správu domu a pozemků (DZO) a výši záloh na úhradu služeb ve společných částech domu.
- 5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a závazků třetích osob vůči společenství.

- 6) Členové společenství ručí za závazky společenství vlastníků jednotek podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
- 7) Základním kritériem pro sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu v budoucnu očekávaných a nahodile vzniklých.
- 8) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku překládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků (fond oprav) se převádí do následujícího roku.

#### Článek XIV

##### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby**

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu služeb, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové na bankovní účet společenství v částkách stanovených shromážděním společenství, pokud není rozhodování o výši plateb usnesením shromáždění svěřeno výboru.
- 2) Členové společenství jsou povinni přispívat na výdaje spojené se správou domu a pozemku podle velikosti podlahové plochy jednotky.
- 3) Členové společenství jsou povinni hradit stanovené příspěvky za správu domu a pozemku a hradit stanovené zálohy na úhradu za služby vždy **nejpozději do 26-tého dne** za příslušný kalendářní měsíc.
- 4) Je-li člen společenství více než tři měsíce v prodlení s platbami na správu domu nebo na zálohy na úhradu služeb stanovuje se **pokuta ve výši 0,2 %** z dlužné částky za každý den prodlení od následujícího dne, kdy platba měla být připsána na účet společenství.
- 5) **Vyúčtování záloh na úhradu za služby** zabezpečuje výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději **do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení** v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (článek VII odst. 4 písm. e). **Nedoplatek nebo přeplatek** vyplývající z vyúčtování je splatný **do sedmi kalendářních měsíců** po uplynutí zúčtovacího období. **V případě vlastníků, kteří jsou v průběhu kalendářního roku v prodlení úhrad záloh dle stanoveného termínu, nebo zálohy nehradí vůbec, lze případným přeplatkem z vyúčtování záloh uhradit formou zápočtu neuhrazené zálohy následujícího kalendářního roku.**