



8412  
+ 034L

## **Stanovy Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1659, 1660 a 1661, Na Urbance Roudnice nad Labem**

### **I.**

#### **Název**

Název společenství vlastníků je **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1659, 1660 a 1661, Na Urbance Roudnice nad Labem.**

### **II.**

#### **Sídlo a IČO**

Sídlem společenství vlastníků je **Na Urbance 1659, 413 01 Roudnice nad Labem**  
Identifikační číslo společenství vlastníků: **254 34 896**

### **III.**

#### **Účel společenství**

**Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1659, 1660 a 1661, Na Urbance Roudnice nad Labem** (dále jen „společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy, provozu, oprav nemovité věci a dalších činností souvisejících s provozem společných částí nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 1337/57 (dále jen jako „pozemek“), a na něm stojící budova č.p. 1659, 1660 a 1661 (dále též jen jako „dům“), vše vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice na listu vlastnictví č. 5307, k.ú. Roudnice nad Labem. Při naplňování svého účelu je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

### **IV.**

#### **Předmět činnosti společenství**

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí nemovité věci, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. Správa domu je dále vymezena v čl. XVIII. těchto stanov.

### **V.**

#### **Právní jednání společenství**

- 1) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- 2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

### **VI.**

#### **Vznik společenství**

Společenství vlastníků vzniklo na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

### **VII.**

#### **Členství ve společenství a ručení člena**

- 1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemku.
- 2) Členství ve společenství vzniká se vznikem vlastnictví alespoň k jedné jednotce v domě, nebo nejpozději dnem vzniku společenství.

- 3) 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. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění v případě manželů nevyžaduje písemnou formu.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

#### **VIII.**

##### **Seznam členů společenství**

- 1) Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
  - a) jméno a příjmení,
  - b) číslo domu a bytu člena,
  - c) adresa místa trvalého pobytu,
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu. Člen společenství je povinen prokazatelně sdělit výboru adresu pro doručování písemností. Pokud tak neučiní, považuje se za tuto adresu adresa výboru posledně známá,
  - e) e-mailová adresa člena, nebo jeho zástupce, pokud ji sdělí a aktivně používá,
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce,
  - g) datum narození (tento údaj není k dispozici ostatním členům společenství a slouží pouze pro podklady a úkony spojené s účinným vymáháním pohledávky společenství vlastníků vůči jeho členovi).
- 2) Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství, vyjma údaje v odst. 1) bod g) tohoto článku.
- 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, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- 4) Člen společenství je povinen sdělit statutárnímu orgánu společenství jméno, příjmení a kontaktní údaje osob, jimž svou jednotku pronajímá.

#### **IX.**

##### **Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování**

- 1) Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými statutárnímu orgánu společenství nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje statutární orgán společenství.
- 3) Člen společenství má právo zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - c) volit do volených orgánů, být volen do orgánů společenství, pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání,
  - 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.
  - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku (stavební úpravy je člen společenství povinen nahlásit předem statutárnímu orgánu společenství) jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemku.
- 4) Člen společenství je povinen zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu a pozemku, pokud není stanoveno jinak. Slouží-li některá ze společných částí domu a pozemku 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,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování. V případě prodlení s úhradami je člen společenství povinen zaplatit též poplatek z prodlení v zákonem stanovené výši, neurčí-li shromáždění výši jinou,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, stanovami, pravidly pro užívání společných částí domu a pozemku a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán společenství alespoň 3 dny předem,
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. VIII a pro potřeby správy domu a pozemku,
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - k) vyžádat si předem souhlas statutárního orgánu společenství v případě, že provádí stavební práce uvnitř jednotky, které by mohly ovlivnit statiku budovy a předat mu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo nebytového prostoru nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou

- odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Při poškození jednotky prováděním těchto prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství. Prováděli však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám,
- m) vlastník jednotky je povinen oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí.

## **Orgány společenství**

### **X.**

#### **Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
- 2) Výbor je orgán volený shromážděním vlastníků. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání nebo právnická osoba. Členem výboru může být i jiná osoba, než člen či společný člen tohoto společenství. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci a funkci musí vykonávat osobně.
- 3) Člen výboru může být zvolen opětovně.
- 4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazek osobní povahy, pro který se nelze nechat zastoupit.
- 5) Funkční období člena výboru činí 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce, úmrtím a dále ztrátou způsobilosti být členem výboru dle ustanovení čl. X. odst. 2. - člen výboru je povinen bez zbytečného odkladu informovat výbor o tom, že ztratil způsobilost být členem volených orgánů,
- 6) Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým výboru společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství.
- 7) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán.
- 8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství usnést, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování.

### **XI.**

#### **Shromáždění a jeho usnášeníschopnost**

- 1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3) Je-li jednotka ve společném jmění manželů nebo spoluvlastnictví, mají manželé nebo spoluvlastníci společný hlas.
- 4) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 5) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, k rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu a pozemku anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, jinak než

v důsledku změny podílů na společných částech domu a pozemku, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

- 6) Alespoň tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) stavebních úpravách, spočívající v modernizaci a rekonstrukci společných částí domu a pozemku, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku,
  - b) změně stanov,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce dle čl. XII, odst. 1, písm. g, bod iv. stanov.

## **XII.**

### **Působnost shromáždění**

- 1) Do působnosti shromáždění patří:
- a) rozhodování o schválení a změně stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměny,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování
    - i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii. o změně účelu užívání domu, pozemku nebo jednotky,
    - iii. o změně podlahové plochy jednotky,
    - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - v. o změně podílu na společných částech domu a pozemku,
    - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka,
    - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku, stanovenou stanovami pro rozhodování předsedy společenství,
  - g) 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,
    - 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, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení podmínek smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) schvalování rozpočtu společenství,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 2) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, 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.

- 3) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 4) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.

### **XIII.**

#### **Svolání a jednání shromáždění**

- 1) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby 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, a to do 15 dnů tak, aby se shromáždění konalo do 30 dnů od doručení podnětu; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.
- 2) Kdo zasedání svolal, může jej odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odst. 1 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- 3) Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a program zasedání.
- 4) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- 5) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek podle odstavce 1, zařadí předsedající na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí elektronicky či dopisem všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.
- 7) Jednání shromáždění řídí výbor; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 tohoto článku řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo zasedání zahájil a kdo mu předsedal, kdo jeho průběh zapisoval, 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, plné moci zastupovaných vlastníků jednotek a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis ze shromáždění obdrží každý vlastník jednotky, a to elektronicky či v listinné podobě.
- 9) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně, písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány u výboru.
- 10) Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování na shromáždění. Zmocnění musí být v písemné formě, přičemž je připuštěno i zastoupení ve formě generální plné moci. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.

### **XIV.**

#### **Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání**

- 1) Ve všech věcech v působnosti shromáždění lze rozhodnout i mimo zasedání.
- 2) Návrh podává písemně výbor a zasílá jej vlastníkům stejným způsobem a ve stejné formě, jako pozvánku na shromáždění. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, přičemž tato lhůta činí patnáct dnů. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo

osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zaslá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí.

- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Hlasovací listinu může vlastník jednotky předsedovi společenství zaslat i v elektronické podobě. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
- 4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, stejným způsobem a ve stejné formě, jako zaslal návrh a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. O změně účelu užívání stavby a o změně stavby, mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu a pozemku anebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu a pozemku, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## XV.

### Výbor společenství

- 1) Výbor společenství je statutárním orgánem společenství. Výbor 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost výbor odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor, jako statutární orgán společenství, zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona 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 činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, 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 závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a stanovuje a sděluje výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - j) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - k) plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 3) V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací nebo zůstatková cena nedosáhne v souhrnu částku 2.000 Kč v

- průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nemovité věci.
- 4) V působnosti výboru je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a o objednávkách služeb, nepřevyšují-li náklady v souhrnu částku 2.000 Kč v průměru na každou jednotku v průběhu kalendářního roku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nemovité věci.
  - 5) Výbor má tři členy, kteří jsou voleni shromážděním. Výbor volí ze svých řad předsedu a z funkce jej též odvolává.
  - 6) Výbor je schopný se usnášet, je – li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas.
  - 7) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Za výbor jedná navenek jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou výboru a dalším členem výboru, v případě nepřítomnosti předsedy výboru podepisují dva členové výboru.
  - 8) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech.
  - 9) Výbor postupuje při vymáhání dlužných částek jednotlivých členů společenství tak, že nejdříve 30 dnů po vzniku dluhu vyzve dlužníka k úhradě dluhu prostřednictvím e-mailu na adresu, kterou má vedenu v seznamu členů společenství nebo vhozením výzvy do jeho poštovní schránky nebo zasláním na jeho evidovanou doručovací adresu. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor opakovanou výzvu k úhradě doporučeným dopisem na doručovací adresu dlužníka, kterou má vedenou v seznamu členů, přičemž náklady s tímto úkonem spojené půjdou k tíži obesílaného dlužníka/člena společenství. V případě, že dlužník ani do 30 dnů ode dne zaslání opakované výzvy dlužnou částku neuhradí, zašle výbor na jeho adresu doporučeným dopisem předžalobní výzvu, náklady s tímto úkonem spojené půjdou taktéž k tíži obesílaného dlužníka/člena společenství. Pokud ani ve lhůtě, stanovené v předžalobní výzvě dlužník svůj dluh neuhradí, je výbor oprávněn vymáhat jej soudně, nebo jej předat k vymáhání třetí osobě. Ode dne vzniku prodlení do uhrazení dluhu má výbor právo vymáhat též poplatky z prodlení v zákonem stanovené výši, případně ve výši určené shromážděním. Výbor má právo uzavřít za společenství s dlužníkem smír formou splátkového kalendáře, bez možností odpuštění dluhu, či poplatků z prodlení. Poplatky z prodlení se v takovém případě počítají do dne uzavření dohody o splacení dluhu mezi společenstvím a vlastníkem.

## **XVI.**

### **Svolání výboru**

- 1) Předseda výboru svolá výbor k zasedání tak, aby se konalo dle potřeby, nejméně jedenkrát ročně. Předseda výboru svolá výbor i z podnětu jednoho člena výboru; neučiní-li to, svolá tento člen výbor k zasedání na náklad společenství sám.
- 2) Pozvánku svolavatel zašle na e-mailové adresy všech členů výboru, nebo svolá členy výboru osobně či telefonicky.

## **XVII.**

### **Správa domu a pozemku**

- 1) Po vzniku společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku společenství.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení jejich společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu a pozemku 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.
- 3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

- 4) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, čímž se rozumí zejména:
- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu a pozemku, 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 teplé vody, pitné vody, tepla, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších 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 tuto upravuje stavebně, 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,
  - e) předmětem správy domu není správa ani rozhodování o těch částech domu, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
  - f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 5) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými 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 záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady za služby a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky včetně zřízení účtu společenství u banky, 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 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.

## XVIII.

### Výkon správy domu a pozemku

- 1) Správu domu provádí společenství přímo, nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domu zabývá (dále jen „správce“).
- 2) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající 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 a pozemku,
  - e) nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství,
  - f) 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.
- 3) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## **XIX.**

### **Užívání společných částí**

- 1) Společné části domů užívají vlastníci jednotek jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.
- 2) Schody, chodby a společné prostory domu lze užívat k činnostem běžně souvisejících s bydlením, pokud není dále uvedeno jinak.
- 3) Je zakázáno ve společných prostorách cokoli skladovat, umisťovat nábytek, dekorace, kola apod. a zejména pak uchovávat jakékoliv hořlavé předměty, taktéž je přísně zakázáno v nich kouřit a nakládat s otevřeným ohněm.
- 4) Při zjištění závady či nedostatku ve společných prostorách domu je vlastník jednotky povinen neprodleně nahlásit tuto skutečnost správci či výboru.
- 5) Vlastníci jednotek jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
- 6) Je přísně zakázáno blokovat únikové cesty z budovy jakýmkoliv předměty či jiným způsobem.
- 7) Vlastníci jednotek jsou odpovědní za to, že pravidla pro užívání společných prostor dodržují i jejich nájemci, osoby s vlastníky nebo nájemci společně bydlící a návštěvníci jednotek, řemeslníci a ostatní osoby vlastníky nebo nájemci pozvaní, podrobnosti stanoví Domovní řád.

## **XX.**

### **Hospodaření společenství**

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na platby za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Společenství hospodaří podle rozpočtu, který schvaluje shromáždění vlastníků jednotek před započítáním každého kalendářního roku. Po ukončení kalendářního roku pak společenství vlastníků jednotek schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření.
- 3) Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozpočet zahrnuje dvě části: hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu a náklady nehrazené z dlouhodobé rezervy.
- 4) Výbor vyhotoví a předloží zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
- 5) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, 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.
- 6) 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.
- 7) Náklady společenství vlastníků jednotek jsou náklady na činnosti, uvedené v čl. XVII. odst. 4) a 5) a náklady na vlastní správní činnosti dle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku, zejména:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
  - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
  - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 8) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

## XX.

### Příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě, určené shromážděním. Příspěvky, týkající se nákladů:
- a) na odměňování statutárního orgánu,
  - b) na vedení účetnictví,
  - c) na vlastní správní činnost (vyjma nákladů na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtu hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - d) na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
  - e) na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - f) kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,

g) spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,

se rozvrhnou na každou jednotku stejně, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.

- 2) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou dle velikosti vlastnických podílů, pokud zákon nebo rozhodnutí shromáždění v souladu se zákonem nestanoví jinak.
- 3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## **XXI.**

### **Příspěvky na úhradu služeb a určení jejich výše**

- 1) O druhu poskytovaných služeb, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
- 2) Rozsah poskytovaných služeb, což jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu, určuje shromáždění.
- 3) Zúčtovacím obdobím je období, za které společenství provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů; zúčtovací období je nejvýše dvanáctiměsíční a jeho počátek určí shromáždění.
- 4) Nákladem na služby nejsou revize zařízení a součástí domu a odpisy domu, popřípadě další podobné položky.
- 5) Společenství provede vyúčtováním vyčíslení skutečné výše nákladů na služby a záloh za jednotlivé služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce služeb.
- 6) Nerozhodne-li shromáždění jinak, nebo nestanoví-li jinak právní předpis, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
  - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - d) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
  - e) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- 7) V souladu s čl. IX odst. 3 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, nestanoví-li zákon či příslušné předpisy jinak.

## **XXII.**

### **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,

- e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
  - f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- 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.

#### XXIII.

##### Zánik společenství

- 1) Společenství zaniká z důvodů a způsobem, stanoveným v zákoně.

#### XXIV.

##### Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy byly schváleny hlasováním na shromáždění dne 17.10.2024.
- 2) Pro záležitosti, které nejsou upraveny v těchto stanovách se přiměřeně použijí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zejména pak ustanovení § 1189 a následující o společenství vlastníku, a dalších ustanovení zákona předpokládá-li občanský zákoník jejich užití.
- 3) Bude-li jakékoliv ustanovení těchto stanov shledáno příslušným soudem nebo jiným orgánem zánlivým, neplatným, nebo nevymahatelným, nebude se k takovému ustanovení přihlížet a ostatní ustanovení těchto stanov budou nadále trvat.

LISCOVA RADKA Liz

Paulinova ANDEA



-3222-