

3

STANOVY

**Společenství vlastníků jednotek domu čp. 455, Planá nad Lužnicí, Průmyslová 455,
391 02 Sezimovo Ústí 2**

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu čp. 455, Planá nad Lužnicí, Průmyslová 455, 391 02 Sezimovo Ústí 2
- 2) Sídlo: Průmyslová 455, 391 02 Planá nad Lužnicí
IČ: 26057589
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou vzniklou ex lege dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Pokud tyto stanovy hovoří o společenství, rozumí se jím společenství vlastníků.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st. 1635 v k.ú. Planá nad Lužnicí, na němž se nachází dum čp. 455, který je jeho součástí (dále jen „pozemek“).
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatele nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - aa) společných částí domu;
 - ab) technických zařízení domu jako společných částí; a
 - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dříve prohlášení vlastníka budovy);
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně

svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

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

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníku je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníku ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby související s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Společenství vypořádá tyto finanční prostředky v obvyklém termínu shodném pro všechny jednotky v domě, a to s osobou, která bude členem společenství v okamžiku splatnosti přeplatku nebo nedoplatku.
- 4) Společenství vlastníku 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.
- 5) 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. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

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 orgánu 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 orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatku v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladu; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství a může být vykonáváno pouze podle pravidel uvedených v odstavci 5,
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5 do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,

- h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb (vznikl-li), a to nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánu 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 (vznikl-li) nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) při prodlení s peněžním plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, ve výši a v případech stanovených příslušnými právními předpisy,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu přijatém shromážděním vlastníků a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánu společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členem 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 vlastníku do jednoho měsíce:
 - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ib) svoji adresu,
 - ic) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - id) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu čínicí v soulahu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - ie) jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body ic) a id); a
 - if) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ib) až ie).
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole nebo co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení, a to na základě předchozí výzvy společenství vlastníků,
 - 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 bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží

- k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníku,
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníku pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - n) na žádost statutárního orgánu zaplatit společenství před počátkem stavebních úprav částku 10 tisíc Kč jako vratnou zálohu pro případ poškození výtahu,
 - o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
 - u) před svou bytovou jednotkou ani jinam ve společných prostorách neumísťovat a neskladovat žádné své zařízení, nábytek, materiál apod., a to zejména z důvodu požárně bezpečnostního řešení stavby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2 písmene k), l) a m) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1 písm. e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentu do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, a to zejména především v sídle správce společenství v jeho úředních hodinách, jedná-li se o dokumenty archivované a vedené tímto správcem. V ostatních případech po domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentu souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1 písmeno c) a f) častěji než 2krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 100, Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentu trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1 písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Část III.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - předpokládaný zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehraněné z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členu orgánu společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
 - příspěvky členu společenství na správu domu a pozemku vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování

některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

- 2) Smlouva se správcem obsahuje alespoň:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) cenu za služby poskytované správcem,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami, které má správce k dispozici, a to v rámci výkonu práva člena společenství dle čl. 4 odst. 1 písm. e) a f), za podmínek stanovených stanovami,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníku 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.
- 4) 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.
- 5) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 6) 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.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč,
 - o zřízení 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 5.000,- Kč.

- 8) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí (dále jen „schválený plán“) a rozpočtem společenství. Předpokladem pro oprávnění statutárního orgánu rozhodnout o opravě, modernizaci a rekonstrukci společných částí je stanovení maximální výše předpokládaných nákladů na opravu, modernizaci a rekonstrukci společných částí ve schváleném plánu. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 2.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 9) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně dva potenciální dodavatele.

ČL 7

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku)
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady;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 záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou všech členů společenství.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníku rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníku zajišťuje například zejména tyto služby: dodávku tepla a teplé

vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. O konkrétním rozsahu poskytovaných služeb rozhodne společenství.

- 6) Na náklady za služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce, za který se tyto služby platí. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladu 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,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
 - 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 nákladu uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství oproti jejich podpisu nebo doporučenou poštovní zásilkou na oznámenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě v náhradním termínu, který nesmí být kratší než 10 dnů. Nedojde-li k úhradě v daném termínu, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Čl. 8

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Příkladný výčet společných částí nemovité věci určuje zvláštní právní předpis. Mezi společné části nemovité věci náležejí také společné prostory,

a to 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 držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech 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. Vyhazovat jakékoliv předměty a nečistoty, např. nedopalky z cigaret z balkonů, oken, je zakázáno.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány 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 zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. Reklamy, nápisy a jiná zařízení, např. instalace venkovních televizních a rozhlasových antén apod. mohou být umístěny jen na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky a rovněž tak poštovní schránky.

- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzavěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzavěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.) musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod., celý den o víkendech a o státních svátcích, se každý člen společenství a jeho případní nájemci zdrží jakéhokoliv hluku, např. používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 11) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, odstavovat motorová vozidla a užívat otevřeného ohně. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření hmyzu a hlodavců či nepříjemného zápachu.
- 12) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Část IV. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“).
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let a je plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba je zastupována členem jejího statutárního orgánu, nebo zmocní fyzickou osobu - svého zaměstnance, aby jí v orgánu zastupovala. Způsobilost být členem voleného orgánu nemá osoba, vůči níž je vedeno insolvenční řízení.
- 3) Kdo přijme funkci 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.

- 4) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.
- 5) Nenahradil-li člen voleného orgánu společenství 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 vlastníku domoci.
- 6) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

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 svolá statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to tak aby se shromáždění konalo nejpozději do 2 měsíců ode dne doručení podnětu; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) 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, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členu společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) Při hlasování je rozhodující velikost společnických podílů členů společenství na společných částech; společní členové společenství mají společně jeden hlas.
- 7) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
- 8) Třičtvrtinové většiny hlasů přítomných členů na shromáždění společenství je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o

- a) změně stanov,
 - b) způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek,
 - c) uzavření úvěrové smlouvy,
 - d) zvolení členů výboru společenství.
- 9) K přijetí rozhodnutí o změně účelu užívání stavby, o změně stavby a změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Jde-li o 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, a jejichž celková cena v jednotlivém případě převyšuje částku 200 tisíc korun českých, je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- 10) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 11) Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit, a to fyzickou osobou – jiným členem společenství. Tento požadavek neplatí v případě příbuzných v řadě přímé, sourozenců a manžela člena společenství. Plná moc musí být písemná a udělená pro každé zasedání shromáždění zvláště. Udělení generální plné moci není možné. Plná moc musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 12) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 13) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 14) Jednání shromáždění zahájí a řídí ten, kdo zasedání shromáždění svolal. Ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele. Ten, kdo řídí 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) O průběhu jednání shromáždění pořídí ten, kdo jednání svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání shromáždění, výsledky hlasování a námítky členů. Zápis musí rovněž 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 seznam členu s uvedením, kdo ze členu nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost členu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání shromáždění svolal a zapisovatel. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru společnosti.

- 17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společnosti, nebo i společnost vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, 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 společnosti pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.
- 18) Tvoří-li společnost pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členu společnosti.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dříve prohlášení vlastníka budovy),
- c) volba a odvolávání voleného orgánu společnosti a rozhodování o výši jeho odměny,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společnosti vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- 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
 1. členství společnosti vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky
 3. změně podlahové plochy jednotky
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 5. změně podílu na společných částech
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 8
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společnosti.
- h) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zeizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zeizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníku včetně schválení výše a podmínek úvěru
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 2) Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členu společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 7) 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. Souhlasu všech vlastníků jednotek je zapotřebí též, pokud jde o změnu účelu užívání stavby a změnu stavby.
- 8) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách

společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladu na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek, uzavření úvěrové smlouvy, změně stanov a volbě členů výboru nebo předsedy společenství je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasu všech členů společenství.

Čl. 13 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 zákona 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 předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které 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 člena výboru.
- 3) Výbor je voleným orgánem společenství. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru může být jen plně svéprávná osoba, která je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Funkční období člena výboru je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, nebo zánikem členství ve společenství.
- 5) Člen výboru může být volen opětovně.
- 6) Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 7) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení písemného prohlášení o odstoupení z funkce společenství.
- 8) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 9) Výbor koná své schůze dle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.
- 10) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 11) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasu přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě

též důvody tohoto nesouhlasu.

- 12) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanovením občanského zákoníku.
- 13) Výbor je výkonný orgán společenství a zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku 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, nejedná-li se o věc, která spadá do výlučné pravomoci společenství,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní uzávěrky, za předložení příznání 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 uzávěrku 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 výši záloh na služby,
 - h) Zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků a přeplatků,
 - i) Zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- 14) Výbor jako statutární orgán zejména:
- a) v souladu s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kvalitu dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku.
- 15) Členům může být vyplácena odměna za výkon jejich funkce. Její výši schvaluje shromáždění.
- 16) Výbor jako statutární orgán může udělit vlastníkově, který opakovaně porušuje ustanovení platných stanov společenství, pokutu do výše 5 tisíc Kč.

**Část V.
Ostatní ustanovení**

**Čl. 14
Nebytový prostor**

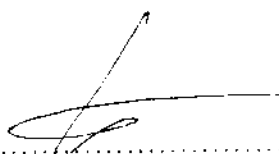
Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí také pro nebytové prostory.

**Čl. 15
Společné ustanovení**

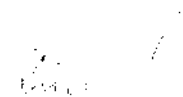
V případě doručování písemnosti členovi společenství prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se má za to, že písemnost došla členu společenství třetí den po jejím prokazatelném odeslání.

**Čl. 16
Závěrečné ustanovení**

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 08.06.2017.


.....
předseda výboru SVJ

Společenství vlastníků jednotek
domu čp. 455, Planá nad Lužnicí
Průmyslová ulice
391 02 Sezimovo Ústí 2
IČ: 26 05 78 59


.....
člen výboru SVJ