

# Změna stanov společenství vlastníků

## A) Změna stanov

Společenství vlastníků Josefa Čapka 3235-36 Kladno, IČ 267 55 734, dosud se sídlem Kladno, Josefa Čapka 3235, PSČ 272 01 Kladno, zapsané v rejstříku společenství vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 3304, mění své stanovy tak, že dosavadní znění stanov se nahrazuje zněním následujícím:

### **„STANOVY Společenství vlastníků Josefa Čapka 3235-36, Kladno**

#### **ČÁST PRVNÍ**

#### **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

##### **I.**

##### **Název a sídlo společenství**

1. Název zní: **Společenství vlastníků Josefa Čapka 3235-36, Kladno**
2. Sídlem je: **Josefa Čapka 3236, 27201 Kladno**

##### **II.**

##### **Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu uvedeného v odstavci 2) tohoto článku stanov; při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 3235, 3236 v obci Kladno, části obce Kročehlavy (dále jen „dům“), který stojí na pozemku parc. č. 5842 v katastrálním území Kročehlavy (dále jen „pozemek“).
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s jednotkami nabyli všichni vlastníci podle 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 (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2. tohoto článku stanov.
4. Společenství vlastníků vzniklo 4.7.2002.

#### **ČÁST DRUHÁ**

#### **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

##### **III.**

##### **Obecné vymezení správy domu**

1. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem spoluvlastníkům domu.

2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

3. Společenství může zajišťovat některé činnosti spojené se správou domu prostřednictvím správce, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Osobu správce, obsah smlouvy se správcem a její změny schvaluje shromáždění

#### IV.

##### Provozní a technická činnost společenství

1. Společenství vlastníků v rámci správy domu vykonává činnosti provozní a technické, kterými se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- d) provedení nezbytných opatření ke zjednání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky nebo společných částí domu

#### V.

##### Správní a administrativní činnost společenství

1. Společenství vlastníků v rámci správy domu vykonává činnosti správní a administrativní, 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,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- 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.

## **VI. Oprávnění sjednávat smlouvy**

1. Pro účely správy domu je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a) zajištění činností spojených se správou domu,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu,
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat.
2. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

#### **ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI A ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ**

## **VII. Vznik členství**

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnického práva k jednotce.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu a doručovací adresy společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem.

## **VIII. Seznam členů společenství vlastníků**

1. Předseda společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
  - a) jméno a příjmení, případně firma
  - b) datum narození, případně identifikační číslo právnické osoby
  - c) adresa místa trvalého pobytu nebo sídla firmy, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládajícím vlastnické právo k jednotce,
  - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu nebo sídla firmy,
  - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. IX. odst. 2. stanov.

3. Každý člen společenství obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě.

## IX.

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, , přičemž splatnost případných přeplatků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, ,
- f) na svou žádost obdržet od společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce jednotky v domě
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo nahlédnout do listin společenství, požádá předsedu společenství vlastníků nejméně týden předem o umožnění nahlédnout do těchto listin. Člen je oprávněn pořizovat si kopie listin –na svůj náklad

3. Člen společenství je zejména povinen

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se schůze shromáždění vlastníků osobně nebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce
- c) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- d) hradit stanovené příspěvky na správu domu
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování
- f) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- g) udržovat svou jednotku v dobrém stavu, aby nezpůsobil škody na ostatních částech domu a aby přispíval k dobrému vzhledu domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- i) předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno
- j) při výkonu svých práv si počínat tak, aby neztěžoval jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv a neměnil ani nepoškozoval společné části.

- k) na předchozí výzvu umožnit přístup do jednotky zástupci společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud člen stavebně upravuje jednotku
- l) na předchozí výzvu umožnit přístup do jednotky v souvislosti s údržbou a kontrolou zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a pro odečet naměřených hodnot
- m) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, že je vlastníkem jednotky v domě, počet osob, které budou bydlet v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.
- n) oznámit společenství vlastníků, že došlo ke změně v počtu osob bydlících v jednotce nebo v údajích osob, které byt přenechal k užívání nebo ke změně údajů zapisovaných do seznamu členů, a to do jednoho měsíce od této změny

4.

## X.

### Způsob výkonu práv člena společenství

1. Člen společenství vykonává svá práva v souladu s dobrými mravy, veřejným pořádkem a zvyklostmi v domě.
2. Předkládání návrhů zástupcům společenství a požadování informací může člen vykonávat pomocí e-mailu.
3. O závažnějších záležitostech, jako jsou zamýšlené stavební úpravy jednotky, informuje člen s dostatečným časovým předstihem, na shromáždění vlastníků, případně dopisem zaslaným společenství a též vyvěšením na nástěnce domu.
4. Způsob výkonu práva člena společenství vyplývá také z dalších ustanovení těchto stanov.

## XI.

### Spoluvlastnictví jednotky

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. Z právního jednání týkajícího se jednotky jsou všichni spoluvlastníci oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
2. 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 vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci..
3. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **XII. Zánik členství ve společenství vlastníků**

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy

2. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

## **ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **XIII. Společná ustanovení**

1. Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění
- b) předseda společenství vlastníků

### **XIV. Shromáždění**

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou e-mailovou adresu a nebyla-li sdělena, na jimi sdělenou doručovací adresu a nebyla-li ani tato sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k jednotce. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třicet dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

4. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským

průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

#### 5. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů statutárního orgánu a rozhodování o výši jejich odměn, při čemž shromáždění může volit i náhradníka předsedy společenství vlastníků
- d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu 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 cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
  - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - o změně podlahové plochy bytu,
  - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - o změně podílu na společných částech,
  - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI. odst. 11. stanov
- g) udělování předchozího souhlasu k následujícím právním úkonům společenství:
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI. odst. 11. stanov,
  - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

6. 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 zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.

7. Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV. odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

8. Předseda společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky členská schůze zvolila, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel.

Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu bezprostředně po vyhotovení zápisu.

## XV.

### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

2. 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.

3. Předseda společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

4. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## XVI.

### Předseda společenství vlastníků

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků zvolený z řad členů společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků jedná jménem společenství vlastníků samostatně.

2. Předseda společenství vlastníků řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

3. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předsedu společenství vlastníků volí a odvolává shromáždění, a to i opětovně.

4. Předsedou společenství vlastníků se může stát jen člen společenství, který je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků pouze, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky...Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků.

6. Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.

7. Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda společenství vlastníků.

8. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

9. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. rozhoduje o pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

10. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

- a. zajišťuje kontrolu kvality 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,
- b. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- c. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- d. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

- e. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v kalendářním roce souhrnnou částku 50.000,- Kč,
- f. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o havárii

**11. Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká:**

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti,
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

12. Předseda společenství vlastníků může ze své funkce také odstoupit prohlášením doručeným společenství vlastníků. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

13. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

14. Prvním členem statutárního orgánu byl VLADIMÍR NÁPRSTEK, dat. nar. 27. srpna 1952 Kladno, Josefa Čapka 3236, PSČ 27201.

## **ČÁST PÁTÁ**

### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ , PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

#### **XVII.**

##### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

Pravidla pro správu domu a pozemku jsou upravena v čl. III. až VI. těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

## XVIII

### Pravidla pro užívání společných částí domu

1. Společné části domu slouží všem všem vlastníkům a uživatelům jednotek
2. Vlastníci a uživatelé jednotek jsou povinni udržovat společné prostory v čistotě a pořádku a počínat si tak, aby na společných částech domu nevznikaly škody. Za plnění této povinnosti ze strany uživatele jednotky nese plnou odpovědnost vlastník, který mu bytovou jednotku poskytl k užívání.
3. Každý vlastník jednotky má právo bezplatně využívat kočárkárnu, která je v domě zřízena, a to k ukládání věcí, k jejichž ukládání kočárkárna obvykle slouží. Za takové věci se vždy považují jízdní kola a dětské kočárky, jakož běžné příslušenství jízdních kol a dětských kočárků
4. Vlastník jednotky, ke které byla přidělena sklepní kóje, má právo na bezplatné užívání této sklepní kóje.
5. Vlastník jednotky, ke které nebyla přidělena sklepní kóje, má právo na bezplatné užívání sklepního prostoru na ploše 3 m<sup>2</sup> v místnostech, které jsou pro tento účel předsedou společenství vlastníků..
6. Nad rozsah vyplývající z odst. 3., 4. 5. tohoto článku je vlastník jednotky oprávněn ukládat své věci ve společných prostorech domu pouze na základě písemné smlouvy, kterou s ním společenství uzavřelo.
7. Vlastník jednotky, který bez smlouvy uvedené v předchozí odstavci nebo nad rozsah, který z takové smlouvy vyplývá, neoprávněně ukládá věci ve společných částech domu, má povinnost zaplatit společenství denní poplatek ve výši 50,- Kč za každý neoprávněný zabraný m<sup>2</sup>. Poplatek je splatný na základě výzvy předsedy společenství vlastníků; lhůta určená k jeho zaplacení nesmí být kratší než 15 dnů od vystavení výzvy. Poplatek lze po vlastníku jednotky požadovat maximálně za šest kalendářních měsíců předcházejících měsíci, ve kterém je k jeho zaplacení vyzván.

## XIX.

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu podle čl. XX.,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XX. stanov, včetně nedoplateků 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,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

Z uvedených prostředků se vytváří účet dlouhodobých záloh na správu, opravy, modernizace a údržbu domu („fond oprav“).

3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu a údržbu domu a investiční výdaje
4. Rozpočet na nadcházející kalendářní rok schvaluje shromáždění na návrh předsedy společenství vlastníků.
5. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Nerozhodne-li shromáždění jinak, nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

## **XX.**

### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
  - a) náklady na odměňování členů statutárního orgánu,
  - b) náklady na vedení účetnictví,
  - c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
3. Na ostatní náklady na správu domu přispívá vlastník jednotky ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu... Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

## **XX.**

### **Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
3. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu (*Vyhláška č. 372/2001 Sb.*)
- d) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, (*Vyhláška č. 372/2001 Sb.*)
- e) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob, které užívají bytovou jednotku

4. V souladu s čl. IX. odst. 1 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, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.*

## ČÁST ŠESTÁ

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Znění těchto stanov bylo schváleno na zasedání shromáždění dne 6. 10. 2022.
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.“

### B) Platnost, účinnost a zápis do rejstříku společenství

1. Předmětnou změnou stanov jsou stanovy Společenství vlastníků Josefa Čapka 3235-36 Kladno plně uvedeny do souladu s donucujícími ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
2. Změna stanov nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení shromážděním.
3. Předseda společenství vlastníků zajistí vložení změněných stanov do rejstříku společenství vedeného u věcně a místně příslušného rejstříkového soudu.

V Kladně dne 6. 10. 2022

podpisy – viz. prezenční listina za shromáždění

## **Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **153594967-226507-221202090422**, skládající se z **13** stran, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **DENISA VOKATÁ**

Vystavil: **Statutární město Kladno**

Pracoviště: **Nákupní centrum OAZA Kladno**

**Kladno** dne **02.12.2022**



153594967-226507-221202090422