

## STANOVY

### ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. -----
- (2) Členy Společenství jsou spoluvlastníci bytového domu. -----
- (3) Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. -----
- (4) Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem za účelem zajišťování správy domu a pozemku způsobem uvedeným zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), v právních předpisech souvisejících a na občanský zákoník navazujících a v těchto stanovách. -----

#### Čl. II

##### Název a sídlo Společenství

- (1) Název Společenství: Společenství vlastníků pro dům  
-----
- (2) Sídlo Společenství: -----
- (3) IČO Společenství: -----

### ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. III

##### Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování: -----
- a) provozu domu a pozemku, -----
- b) údržby a oprav společných částí domu, -----
- c) protipožárního zabezpečení a vybavení domu, -----
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie včetně hromosvodů, plynu, vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
- e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace, -----
- f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů Společenství, -----
- g) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku. -----
- (2) V rámci předmětu své činnosti může Společenství sjednávat smlouvy, především o: -----
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství nezajišťují u dodavatele přímo, např. dodávky tepla, teplé a studené vody, odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního signálu (dále jen „služby“), -----

- b) pojištění domu, -----
- c) přenechání společných částí domu k užívání jinému za úplatu či bez úplaty, -----
- d) přenechání jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů Společenství, k užívání jinému za úplatu či bez úplaty. -----
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. (1) a (2) tohoto článku a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -
- (4) Při plnění úkolů podle těchto stanov zajišťuje Společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: -----
- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů za služby, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV těchto stanov, -----
- b) vedení evidence plateb členů Společenství, které jsou podle písm. a) tohoto odstavce vybírány, -----
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti Společenství, -----
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
- f) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, a to v souladu s usnesením shromáždění, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy Společenství, -
- g) vedení seznamu členů Společenství, -----
- h) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
- (5) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům Společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----
- (6) V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku, na tento zákon navazujících právních předpisů a těchto stanov Společenství dále zajišťuje zejména: -----
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství, -----
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství, -----
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

#### **Čl. IV**

#### **Změny společných částí domu**

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Způsob rozhodování o těchto záležitostech je upraven v čl. VII těchto stanov. -----

#### **Čl. V**

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

- (1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je Společenství. -----
- (2) Společenství může zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a to provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem může vykonávat třetí osoba, která může být fyzická nebo právnická. -----

- (3) Určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně, schvaluje shromáždění. Obsah smlouvy s touto osobou schvaluje statutární orgán.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. -----

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. VI Společná ustanovení

- (1) Orgány Společenství jsou: -----  
a) shromáždění, -----  
b) předseda Společenství. -----
- (2) Předseda Společenství je voleným orgánem Společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu je ten, kdo je plně svéprávný, je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a je ke dni volby starší 18 (osmnácti) let. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. -----
- (3) Funkční období členů volených orgánů Společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením nebo odvoláním z funkce. -----
- (4) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně. -----
- (5) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím svého funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
- (6) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit Společenství. Jeho funkce končí uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- (7) Na usnesení orgánu Společenství nebo na změnu stanov, které se přičí dobrým mravům nebo jejich obsah odporuje ustanovením občanského zákoníku, příp. jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by takové jednání nebylo přijato. -----

### Čl. VII Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství.
- (2) Statutární orgán Společenství je volen a odvoláván shromážděním. -----
- (3) Do působnosti shromáždění, mimo jeho výlučnou působnost stanovenou § 1208 občanského zákoníku, náleží rozhodování zejména o: -----  
a) změně stanov, -----  
b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem člena Společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, -----  
c) o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, tj. **nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, resp. částky uvedené v čl. VIII odst. (4) písm. k) těchto stanov,** -----  
d) účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, předložených

statutárním orgánem. Pokud je správa domu a činnosti s tím související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce, -----

e) výši příspěvků členů Společenství na správu domu a pozemku, -----

f) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, -----

g) změně osoby správce, -----

h) stanovení výše odměny členům volených orgánů, -----

ch) rozdělení případného zisku z hospodaření Společenství, -----

i) pravidlech pro užívání společných částí domu, -----

j) schvalování rozpočtu Společenství, -----

k) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

l) dalších záležitostech určených občanským zákoníkem, těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vyhradí k rozhodnutí změnou těchto stanov. -----

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to členové Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. -----

(6) Neplní-li svolavatel povinnost svolat shromáždění podle odst. (4) nebo odst. (5) tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové Společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to na náklad Společenství. -----

(7) Shromáždění se svolává pozvánkou vyvěšenou na domovní vývěsce nebo prostřednictvím pošty nebo prostřednictvím e-mailových adres členů. Pozvánka na shromáždění je doručena dnem vyvěšení nebo dnem odeslání e-mailu. U poštovní zásilky je zásilka doručena dnem vyzvednutí zásilky u poskytovatele poštovních služeb. Fikce doručení není vyloučena. -----

(8) Pozvánka musí být vyvěšena, případně odeslána na adresu nebo e-mailovou adresu dle odst. (4) tohoto článku nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Má-li dojít ke změně stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh jejich změny. -----

(9) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství. -----

(10) Jednání shromáždění řídí statutární orgán, případně zvolený předseda zasedání. Je-li shromáždění svoláno podle odst. (6) tohoto článku, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----

(11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud občanský zákoník neurčuje jinak: -----

a) změna prohlášení vlastníka dle § 1169 občanského zákoníku, -----

b) tímto odst. (11) tohoto článku nejsou dotčeny příp. další skutečnosti, pro něž jsou těmito stanovami nebo právními předpisy stanoveny odlišné způsoby rozhodování. -----

(12) Jsou-li naplněny všechny zákonné podmínky pro zrušení Společenství, je třeba souhlasu všech členů Společenství. -----

(13) Mění-li se poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů Společenství. -----

(14) Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně. Shromáždění se může usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----

(15) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění nebo mimo zasedání. Postup v tomto případě je upraven v čl. X a XI těchto stanov. -----

(16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky hlasování, pokud bylo hlasování provedeno. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----

(17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel, popřípadě další osoby, které jsou pro konkrétní případ zvoleny. Záписы, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány u statutárního orgánu. -----

(18) Ustanovení odst. (16) a (17) tohoto článku se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání volených orgánů. -----

## **Čl. VIII**

### **Předseda Společenství**

(1) Předseda Společenství je statutárním a 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 občanského zákoníku ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění těmito stanovami k rozhodnutí vyhradilo. ---

(2) Za Společenství jedná statutární orgán Společenství samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění. -----

(3) Odpovědnost statutárního orgánu Společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----

(4) Statutární orgán Společenství jako výkonný orgán zejména: -----

a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle občanského zákoníku, příp. jiného právního předpisu a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost, -----

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, revizí, pojištění domu a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a rozhoduje o obsahu smlouvy s osobou dle čl. V těchto stanov, -----

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----

e) rozhoduje o výši záloh na poskytované služby týkajících se záležitostí obsažených v čl. VII odst. 3 písm. f) těchto stanov; to se týká pouze těch služeb, které shromáždění předem schválilo,

f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----

g) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, -----

h) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----

ch) 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) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne částky 100 000 Kč (sto tisíc korun českých) v jednotlivých případech, dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nepřesahuje v souhrnu 100 000 Kč (sto tisíc korun českých), -----

k) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5 000 Kč (deset tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku. Tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech domu a o opravy porevizní nebo pokud shromáždění stanoví pro dané období částku vyšší, ----

l) vede seznam vlastníků (členů Společenství), který slouží pro vnitřní potřeby Společenství.

(5) U každého člena Společenství je uvedeno: -----

- jméno a příjmení, -----
- adresa bydliště, -----
- doručovací adresa (není-li shodná s adresou trvalého pobytu), -----
- počet osob v jednotce, -----
- jméno, příjmení, osoby, které byl byt přenechán k užívání na dobu nikoli přechodnou (nájemce), -----
- e-mail, -----
- telefon. -----

(6) Předseda Společenství jako statutární orgán zejména: -----

a) činí právní jednání jménem Společenství ve věcech předmětu činnosti v souladu s občanským zákoníkem, těmito stanovami a usnesením shromáždění, -----

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, -----

c) vymáhá jménem Společenství plnění povinností uložených členům Společenství, -----

d) plní povinnosti ve vztahu k Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným rejstříkovým soudem, kterým je **Krajský soud v Praze**. -----

-(7) Předseda Společenství je povinen poskytnout všem členům Společenství a členům dalších volených orgánů Společenství přiměřenou součinnost. Přiměřenou součinností se rozumí poskytnutí jakékoli informace včetně zodpovězení dotazu ve lhůtě 30 (třiceti) kalendářních dnů, nebude-li se jednat o mimořádnou, krizovou nebo neodkladnou situaci. Mimořádnou, krizovou nebo neodkladnou situaci se rozumí událost způsobená činností člověka, zvířat nebo přírodními vlivy, která může ohrožovat zdraví a životy lidí, majetek nebo životní prostředí a vyžaduje záchranné práce k odvrácení nebo omezení působení rizik a likvidační práce k odstranění způsobených následků. -----

(8) Funkce statutárního orgánu Společenství zaniká smrtí fyzické osoby nebo zánikem právnické osoby bez právního nástupce, uplynutím funkčního období, odvoláním shromážděním, odstoupením z funkce před uplynutím funkčního období. -----

## Čl. IX

### Jednání dalších osob za Společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----

(2) Pracovní zařazení a vymezení úkonů (právních jednání), které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odst. (1) tohoto článku, musí být schváleno shromážděním. -----

(3) Smlouva sjednaná podle odst. (1) tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství. -----

(4) Působnost podle odst. (1) a (2) tohoto článku nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu. -----

## Čl. X

### Náhradní shromáždění

(1) Pokud není shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba oprávněná dle těchto stanov svolat náhradní shromáždění. Obsahem tohoto písemného svolání bude návrh, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech na náhradním shromáždění. -----

(2) Pozvánku na náhradní shromáždění zasílá statutární orgán nebo osoba oprávněná dle těchto stanov členům Společenství stejným způsobem a ve stejné formě jako pozvánku na shromáždění. -----

(3) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti těch členů Společenství, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. -----

(4) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství, ledaže tyto stanovy nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů. -----

(5) Na průběh náhradního shromáždění se použijí přiměřeně ustanovení o shromáždění dle těchto stanov a občanského zákoníku. -----

## Čl. XI

### Rozhodování mimo zasedání shromáždění

(1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Svolavatel je oprávněn zaslat návrh rozhodnutí členům Společenství s možností vyjádřit se dle odst. (2) tohoto článku prostřednictvím elektronické pošty na e-mail uvedený pro účely komunikace dle Čl. VIII odst. (5) písm. k) těchto stanov a v tomto případě se za datum přijetí návrhu rozhodnutí považuje datum odeslání e-mailu. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaje o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření člena Společenství činí 15 (patnáct) dnů od doručení návrhu členovi Společenství. -----

(2) K platnosti hlasu člena Společenství se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím“ / „nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, **opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Hlasovací lístky mohou být odeslány prostřednictvím elektronické pošty prostřednictvím e-mailu uvedeného pro účely komunikace dle Čl. VIII odst. (5) písm. k) těchto stanov a v tomto případě se za datum přijetí hlasovacího lístku považuje datum přijetí e-mailu. Statutární orgán je oprávněn vyžádat si dodatečně originály hlasovacích lístků od členů Společenství, a to pro účely zápisu do obchodního rejstříku, resp. Rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným rejstříkovým soudem, kterým je Krajský soud v Praze.** -----

(3) Pokud nedoručí člen Společenství ve lhůtě 15 (patnácti) dnů statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----

(4) Člen Společenství může být pro potřeby rozhodování mimo zasedání shromáždění zastoupen, a to osobou vybavenou plnou mocí podepsanou zastupovaným členem Společenství. -----

(5) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí i celý obsah přijatého usnesení. Oznámení bude zasláno členům Společenství na adresu jimi uvedenou v Seznamu členů Společenství anebo na jejich e-mailové adresy. -----

(6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže občanský zákoník nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů, anebo občanský zákoník stanoví, že se počítá z celkového počtu členů Společenství. -----

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XII Vznik členství

(1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká: -----

a) dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství, -----

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství. -----

(2) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat za jednotku jako jeden vlastník – člen Společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

(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. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Společným zástupcem může být jeden z nich anebo osoba blízká. -----

(4) Manželé jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud za společného zástupce zvolí manželé jednoho z nich, není třeba dokládat plnou moc. Pokud manželé zmocní jiného člena Společenství nebo osobu blízkou, tak se takový zmocněnec musí prokázat písemnou plnou mocí jako společný zástupce společných členů dle podmínek stanovených v odst. (3) tohoto článku. -----

(5) Nový člen Společenství je zapsán do seznamu členů Společenství neprodleně poté, co oznámí a prokáže nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení a bydliště též váha hlasu při hlasování na shromáždění (spoluvlastnický podíl na společných částech domu), dále počet osob majících v bytě domácnost. -----

### Čl. XIII Práva a povinnosti člena Společenství

(1) Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo: -----

a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami, -----

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----

c) nechat se zastupovat na shromáždění osobou vybavenou plnou mocí podepsanou zastupovaným členem Společenství; **zástupcem (zmocněncem) člena Společenství může být pouze jiný člen Společenství nebo osoba blízká,** -----

d) volit a být volen do orgánů Společenství, přičemž do funkce statutárního orgánu Společenství může být zvolena i osoba, která není jeho členem, -----



- e) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- f) obdržet včas vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze **schůze** shromáždění, do účetních knih a dokladů, 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. Nahlížení lze realizovat po předchozí dohodě se statutárním orgánem Společenství, přičemž nejzazší lhůta, v níž musí statutární orgán umožnit nahlížení, činí 30 (třicet) kalendářních dnů, -----
- h) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
- ch) obdržet při převodu vlastnického práva k jednotce na vyžádání od osoby odpovědné za správu domu potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a za služby přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou, -----
- i) navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, v níž byl přehlasován, má-li pro to důležitý důvod,
- j) **rozhodovat o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, zejména o změně účelu užívání domu nebo bytu, rozhodování o změně podlahové plochy bytu, rozhodnutí o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, rozhodnutí o změně podílu na společných částech a rozhodnutí či o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání člena Společenství.** -----
- (2) Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost: ----
- a) dodržovat platné právní předpisy, tyto stanovy a plnit schválená usnesení orgánů Společenství, která jsou v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami, -----
- b) hradit včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
- c) hradit včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování v termínech daných platnými právními předpisy, -----
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem, tj. dle § 1970 občanského zákoníku, -----
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a usneseními orgánů Společenství schválenými v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů Společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů Společenství, -----
- g) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý a jednotný vzhled domu, -----
- 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, -----
- ch) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, případně dalších zařízení, o kterých bylo rozhodnuto shromážděním, -----
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu statutární orgán Společenství písemně alespoň 3 (tři) dny předem, -----
- j) oznámit statutárnímu orgánu Společenství nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v jednotce (bytě) domácnost bez zbytečného odkladu. Toto platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v oznámení, -----
- k) oznamovat statutárnímu orgánu bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce (bytě) domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce

v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, pokud přenechá člen Společenství byt k užívání jiné osobě, -----

l) oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř své jednotky, -----

m) umožnit do jednotky přístup na základě výzvy statutárního orgánu Společenství pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, -----

n) zdržet se všeho, co brání údržbě, úpravě, opravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto, -----

o) předat statutárnímu orgánu Společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, -----

p) oznámit statutárnímu orgánu Společenství svoji nepřítomnost v jednotce (bytě), která má být větší než 2 (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 k dispozici, je touto osobou statutární orgán Společenství, -----

q) oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku podnikání nebo jinou činnost v jednotce (bytě), která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, -----

r) podílet se na údržbě a úklidu společných prostor v domě, pokud není tato činnost rozhodnutím shromáždění svěřena třetí osobě na základě smluvního ujednání, -----

s) bezodkladně upozornit statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod. -----

(3) Nahlížení do dokumentace ve smyslu odst. (1) písm. g) tohoto článku je bezplatné pro první dvě nahlížení. To neplatí, pokud se shromáždění konalo častěji než jednou v intervalu 12 (dvanácti) po sobě jdoucích kalendářních měsíců. Tehdy má člen Společenství právo bezplatně nahlížet do dokumentů týkající se správy Společenství bezplatně po každém takovém shromáždění, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne vyhotovení zápisu. Dále má člen právo bezplatného nahlížení tehdy, kdy na potřebě nahlížení prokáže důležitý právní zájem. V ostatních případech je za nahlížení stanoven poplatek ve výši 500 Kč (pět set korun českých) za každé nahlížení na osobu a den. Prominutí poplatku není vyloučeno. -----

## Čl. XIV

### Zánik členství a změna povahy členství ve Společenství

(1) Členství ve Společenství zaniká: -----

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----

b) zánikem člena Společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----

c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství, -----

d) dalším způsobem, pokud to stanoví účinné a závazné právní předpisy. -----

(2) Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství individuální 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 statutárnímu orgánu Společenství, nejpozději však 30 (třicet) dnů od data zápisu v katastru nemovitostí, resp. 30 (třicet) dnů ode dne oznámení katastru nemovitostí dotčenému členovi Společenství o provedení zápisu. -----

**ČÁST PÁTÁ**  
**HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ, PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU**  
**A PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

**Čl. XV**

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

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství. -----

(2) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelu zajišťování správy domu a pozemku, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem, pro který bylo Společenství založeno, a pro který vzniklo. Statutární orgán Společenství může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----

(3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Statutární orgán Společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----

**Čl. XVI**

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

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku stanovené shromážděním, dále zálohy na úhradu za služby stanovené statutárním orgánem ve smyslu Čl. VIII odst. (4) písm. e) těchto stanov, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, platí členové Společenství v předem určených částkách a intervalech na účet Společenství. -----

(2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha na opravy a investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán Společenství, a to k odsouhlasení shromážděním. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromážděním. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku. -----

(3) Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby platné v období předcházejícího roku.

(4) Členové Společenství jsou povinni platit měsíčně zálohy na služby a na příspěvek na správu domu a pozemku podle odst. (1) a (2) tohoto článku vždy k 15. (patnáctému) dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----

(5) Náklady na služby se na členy Společenství rozúčtují v poměru naměřených hodnot podle platných právních předpisů; eventuálně podle usnesení shromáždění. -----

(6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán jedenkrát za zúčtovací období v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 (čtyř) kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování. -----

(7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromážděním spolu se zprávou o hospodaření Společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. -----

(8) Peněžní sankce dle § 13 odst. 2 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, v platném znění, činí 3 Kč (tři koruny české) za každý započatý den prodlení. -

## **Čl. XVII** **Užívání společných částí**

(1) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství. -----

(2) Při chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování dalších členů Společenství pachy nebo hlukem a byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní požární a další předpisy. Člen Společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat ve společných částech domu a dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné části a okolí domu. Nastalé znečištění je povinen ihned svým nákladem odstranit. Dále je povinen se zdržet chovu nebezpečných druhů zvířat. -----

(3) Člen Společenství je povinen se zdržet umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a výtahové kabině. Dojde-li k takovému umístění nepovolených předmětů, je Společenství oprávněno na náklady člena Společenství po předchozím upozornění tyto prostory vyklidit. -----

(4) Člen Společenství je povinen se zdržet užívání balkonu, lodžii a teras jako skladiště, zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----

(5) Člen Společenství je povinen zajišťovat pořádek a čistotu ve společných částech domu a své jednání uvést v soulad s Domovním řádem jako předpisem upravujícím zajištění pořádku a čistoty v domě a užívání společných prostor (místností) a zařízení v domě. -----

(6) Statutární orgán Společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití společných částí domu je možné uzavřít s ostatními členy Společenství prostřednictvím statutárního orgánu Společenství smlouvu o nájmu nebo smlouvu o výpůjčce. -----

## **ČÁST ŠESTÁ** **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ** **Čl. XVIII**

(1) Skutečnosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a dalšími souvisejícími právními předpisy v jejich aktuálním a účinném znění. -----

(2) Tyto stanovy byly přijaty rozhodnutím Společenstvím vlastníků jednotek pro dům ... na základě návrhu usnesení ze dne 24.10.2023 a nabývají účinnosti dnem 24.10.2023 (schválením), přičemž v plném rozsahu nahrazují dosavadní Stanovy Společenství.-----

V Mladé Boleslavi dne 24.10.2023

Předseda SVJ  
Lukáš Votrubec, BBA