

## STANOVY

### SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Vančurova, 695 01 Hodonín

(dále také jen jako „Stanovy“)

#### I. Článek – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

##### 1 SPECIFIKACE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:

Společenství vlastníků jednotek Vančurova č.p. 3418, č.p. 3419, č.p. 3420, č.p. 3421, č.p. 3422, Hodonín

Společenství vlastníků jednotek zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Krajským soudem v Brně v oddílu S, vložka číslo 3425

IČ: 268 91 620

(dále také jen jako „SVJ“)

##### 2 SÍDLO:

Vančurova 7, Hodonín, PSČ 695 01

Korespondenční adresa SVJ je vždy totožná s adresou výkonného předsedy výboru SVJ a bude vždy uvedena na vývěsce SVJ, která je umístěna ve vchodu a případně na webových stránkách SVJ.

##### 3 PRÁVNÍ FORMA:

Společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků je, v souladu s ustanovením § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále také jen jako „OZ“), právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku, specifikovaného v článku I. odst. 1 Stanov (dále také jen jako „Správa domu“); při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

##### 4 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ VYMEZENÍ:

Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále také jen jako „Jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v OZ (dále také jen jako „Člen společenství“).

V souladu s ustanovením § 1159 OZ Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělitelnou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Veškerá činnost a vztahy mezi společenstvím a vlastníky jednotek, mezi vlastníky jednotek navzájem a mezi společenstvím a třetími subjekty se řídí obecně platnými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a dalšími předpisy (zejména Stanovami, jejichž ustanovení má přednost před úpravou v OZ). Zákon č. 89/2012 Sb., OZ v platném znění ustanovením § 3080 bod 60. mimo jiné zrušil i zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a to s účinností dle § 3081 OZ od 1.1.2014. Dle ustanovení § 3063 OZ nabytí-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti OZ nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vznikne i po dni nabytí účinnosti OZ vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě dle dosavadních právních předpisů. Ustanovení § 3028 OZ stanoví, že OZ se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. Výjimkou je situace uvedená v § 3063.

## II. Článek – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### 1 PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:

a. Předmětem činnosti SVJ je v souladu s ustanovením § 1194 odst. 1 OZ zajišťovat správu domu a pozemku (dále také jako „Účel“).

Jedná se o správu tohoto domu a pozemku:

- Parc.č. st. 5987

a. Katastrální území: 640417 Hodonín, vše zapsané na LV č. 5919 vedeného v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín pro obec a katastrální území Hodonín.

b. SVJ je při naplňování svého Účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

c. SVJ může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

d. SVJ nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.

e. Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

f. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

g. Správou domu a pozemku se rozumí zejména tyto činnosti:

- zajišťování řádného chodu a provozu domu a pozemku, tedy jejich provoz, údržba, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné jejich změny;
- údržba a opravy, jakož i modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu;
- zajištění protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů;
- revize technických sítí, revize společných technických zařízení domu, revize protipožárního zařízení, revize hromosvodů, revize rozvodů energií, včetně tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, pitné vody a telekomunikačních zařízení, vzduchotechniky, revize zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě, jakož i revize jiných společných zařízení dle aktuálního stavu technické vybavenosti domu;
- revize a opravy výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- vedení účetnictví v souladu s právními předpisy;
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
- vedení seznamu členů společenství;
- zajištění správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů SVJ;
- zajištění dalších činností, které vyplývají SVJ z platné právní úpravy, právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu;
- další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

h. V rámci zajištění Účelu SVJ může SVJ sjednávat smlouvy, a to zejména smlouvy o:

- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové SVJ zajišťují u dodavatele přímo;

- pojištění domu;
  - nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů SVJ;
  - opravách, úpravách, modernizaci, údržbě, rekonstrukci společných částí.
- i. SVJ rovněž zajišťuje kontrolu plnění jím, podle Článku II. odst. 1 písm. g. a h., uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb;
- j. SVJ v rámci zajištění Účelu SVJ zajišťuje dále zejména tyto činnosti:
- vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále také jen jako „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Článku II. Stanov;
  - vedení evidence plateb členů SVJ, které jsou podle Článku II. odst. 1. písmene j. odrážka první Stanov vybírány;
  - vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství;
  - zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
  - vedení seznamu členů společenství.
  - Vymáhání dluhů a nedoplatek, měsíční sledování dlužníků a řešení situací s dlužníky podle zákona (do 20 dnů od vzniku dluhu písemně vyzvat k úhradě, při nezaplacení předžalobní upozornění, při nezaplacení po odeslání této upozornění podat žalobu k soudu).

Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

## **2 SVJ V RÁMCI ZAJIŠTĚNÍ DODÁVKY SLUŽEB SVJ ZAJIŠŤUJE ZEJMÉNA TYTO ČINNOSTI:**

- a. vybírání úhrad za služby zajišťované SVJ, v takové výši, aby úhrn jednotlivých úhrad členů SVJ pokryl předpokládané náklady poskytovatele konkrétní dodávané služby, a to za konkrétní zúčtovací období;
- b. způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy SVJ, v případě, že není způsob rozúčtování stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a současně SVJ zajišťuje vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy SVJ;
- c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování;
- d. související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům SVJ, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv;

## **3 DÁLE SVJ ZAJIŠŤUJE ZEJMÉNA:**

- a. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům SVJ k tomu příslušným orgánem SVJ;
- b. řádné hospodaření svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
- c. plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti SVJ;
- d. změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak;

e. stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje SVJ se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

#### **4 ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM:**

a. v souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále také jen jako „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále také jen jako „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat 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, kterým může být fyzická nebo právnická osoba;

b. správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků;

c. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

d. Smlouva se správcem obsahuje:

- smlouvu o vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy;
- určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
- povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
- povinnost správce předložit jednou ročně výboru 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;
- povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru zprávu o své činnosti a předat v předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
- povinnost správce upozornit na neplnění povinností vlastníka jednotky k danému termínu zasílat příspěvky na správu domu a pozemku stanovené shromážděním;
- povinnost správce připravit dvakrát ročně (do 30.4. a do 31.10.), mimo to pak na písemné vyžádání výboru, seznam vlastníků bytových jednotek, kteří nehradí své závazky vůči SVJ vyplývající ze vztahů ke společným částem domu a jednotkám ve vlastnictví, a zaslat jej SVJ k podpisu;
- povinnost správce vyrozumět funkční výbor o termínech revizí a oprav vyplývajících ze smlouvy, pro možnost dozoru nad prováděnými pracemi, a to vždy v dostatečném předstihu před tímto termínem vzhledem k rozsahu a povaze vykonávané práce a služby;

e. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

f. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

### III. Článek – ČLENSTVÍ V SVJ

#### 1 ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK:

- a. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.
- b. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- c. 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.
- d. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- e. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- f. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

#### 2 SEZNAM ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK, OZNAMOVACÍ POVINNOST ČLENŮ A PRÁVO NA INFORMACE:

- a. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- b. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
  - označení jednotky;
  - velikost hlasu vážící se k jednotce;
  - jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů;
  - jméno a příjmení zmocněného společného zástupce;
- c. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- d. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství.
- e. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- f. Každý, kdo nabytí jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě

domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

g. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

h. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

### **3 Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování:**

a. Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.

b. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek;
- účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
- volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství;
- předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků;
- svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části;
- seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách a čase určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory;
- navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká;
- navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se;

- být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky;
  - obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, a to jak po skončení předmětného zúčtovacího období, tak i v případě převodu jednotky za současného splnění povinnosti člena SVJ předat správci odečty médií viz dále písm. c) bod 7 tohoto odstavce;
  - nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění;
  - na požádání obdržet zápis ze shromáždění;
  - další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- c. Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami;
  - řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen;
  - udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu;
  - udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovu jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby;
  - hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
  - přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov, resp. dle platné právní úpravy;
  - v případě převodu vlastnického práva k jednotce učinit ke dni převodu odečty poměrových měřidel (studený a teplý vodoměr) a měřičů tepla na otopných tělesech v jednotce a zjištěné stavy neprodleně předat správci;
  - umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu;
  - umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě;
  - zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství;
  - předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků;
  - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti;

- neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám;
  - v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu;
- d. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.
- e. Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
- f. Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky – člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
- g. Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky – člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

#### IV. Článek – ORGÁNY SVJ

##### 1 ORGÁNY SVJ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ:

- a. Orgány společenství jsou:
- shromáždění;
  - Výbor společenství vlastníků
  - kontrolní komise
- b. Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce (délka funkčního období může být uvedena dle rozhodnutí společenství, nejdéle však pět let). Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
- c. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
- d. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- e. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- f. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením písm. g).
- g. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení

insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.

h. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v ustanovení písm. g) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

i. Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

j. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopn řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

k. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil, nebo jen v malé míře účastnil, jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

l. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

m. Člen voleného orgánu společenstvu může být volen opětovně a neomezeně.

## 2 SHROMÁŽDĚNÍ:

a. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství /dále také jen jako „**Člen společenství**“/ – Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

b. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

c. Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

d. Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za rok, a to ve všední den, nejdříve v 17.00 hodin. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

e. Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. d. ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání

zasedání shromáždění.

f. Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů předem dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

g. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady 5 procent všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen. Přílohou plné moci musí být vždy konkrétní pozvánka a pokyny zmocnitele, jak má zmocněnec hlasovat o konkrétní záležitosti.

h. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- schválení nebo změně stanov;
- změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- schválení účetní závěrky;
- vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou;
- schvalování rozpočtu společenství;
- celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období;
- vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku;
- druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami;
- členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- změně účelu užívání domu nebo bytu;
- změně podlahové plochy bytu;
- úplném, nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek;
- změně podílu na společných částech;
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
- úpravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění;
- schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu;

i. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu

- k nabytí, zeizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
- k nabytí, zeizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění;
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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;
  - určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním;
  - uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu;
- j. Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

### **3 ROZHODNUTI VYŽADUJÍCÍ JINÝ POČET HLASŮ:**

- a. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- Schválení nebo změně stanov Změně prohlášení dle §1169 NOZ
  - Uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle ČI IV. odst. 2 písm. i) bod čtvrtý
  - Uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru
  - Modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu
- b. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- c. Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.
- d. Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce b) dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

### **4 ROZHODNUTÍ MIMO ZASEDÁNÍ:**

- a. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání („rozhodování per rollam“).
- b. Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších případech (záležitostech): řešení havarijní situace, mimořádné změny vzniklé při správě domu.
- c. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
- návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno;
  - písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky;
  - stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů;

d. Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

e. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

f. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

## 5 VÝBOR

a. Výbor společenství /dále také jen jako „výbor“/ je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

b. Výbor má 5 členů. Každý člen výboru má jeden hlas.

c. Členy Výboru ke dni přijetí těchto stanov jsou:

- předseda výboru a 4 členové výboru

d. Členové výboru jsou voleni a odvolávám shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

e. Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

f. Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

g. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

h. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda. V případě rovnosti hlasů má předseda dva hlasy.

i. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

j. Výbor společenství zejména:

- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění;

- předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku;
  - předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství;
  - zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky – člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek- členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu;
  - oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby;
  - na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství;
  - rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, kdy hodnota plnění dle těchto smluv nepřevyšuje částku ve výši 100.000,- Kč
  - odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat;
  - vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku III. odst. 2. těchto stanov;
  - zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
  - zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami;
  - plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů;
  - na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku;
  - zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek;
  - rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění;
  - rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie;
  - jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.
- k. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

## **6 KONTROLNÍ KOMISE:**

- a. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna:
- kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů;
  - nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost;
- b. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti, a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech

společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

- c. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
- d. Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má 2 členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- e. Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
  - kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy;
  - podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění;
  - je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zaslání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasilanými členům výboru;
  - navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění;
  - vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění;
- f. Ustanovení článku IV. odst. 5. písm. g. až i. se pro kontrolní komisi použije obdobně.

## V. Článek – ROZPOČET SVJ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU, ÚHRADY CEN SLUŽEB

### 1 PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SVJ:

- a. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- b. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- c. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.
- d. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- e. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- f. Rozpočet nákladů pod bodem c. a d. se stanoví na roční období.
- g. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem e. se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl najeden rok.
- h. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

### 2 PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU:

- a. Vlastníci jednotek, členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.

- b. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet správce nebo společenství do posledního dne následujícího kalendářního měsíce. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- c. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, pokud jinak nerozhodne shromáždění.
- d. Podle zásad uvedených pod body a. až c. odst. 2. se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. a) stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky, člena společenství.
- e. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- f. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

### 3 ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ NA SLUŽBY:

- a. Službami jsou zejména:
- aa dodávka vody a odvádění odpadních vod,
  - ab dodávka tepla a teplé vody,
  - ac umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
  - ad provoz a čištění komínů,
  - ae osvětlení společných prostor v domě,
  - af úklid společných prostor v domě,
  - ag provoz výtahu,
  - ah odvoz odpadních vod a čištění jímek,
  - ai další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- b. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- c. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství nebo správce domu do posledního dne následujícího měsíce spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- d. Náklady na služby se rozúčtují následovně:
- náklady uvedené jako aa) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech na studenou a teplou vodu v bytech. Součástí nákladů je pevná složka ceny spotřebované vody. Rozdíl v naměřené hodnotě v bytových jednotkách a na vodoměru u paty domu bude rozdělen v poměrné výši dle stavů naměřené hodnoty vodoměrů v bytech. Odpočty vodoměrů studené a teplé vody se provádějí 1x ročně; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhodne o rozúčtování těchto nákladů shromáždění
  - náklady uvedené jako ab) se rozúčtují 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 (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),

- náklady uvedené jako ac) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,
  - náklady uvedené jako ad) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - náklady uvedené jako ae) – ah) mimo ag) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - náklady uvedené jako ag) (výtah) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, a to od III. NP.
  - náklady uvedené jako ai) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.
- e. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
- vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- f. Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz článek III. odst. 2. písm. g.
- g. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- h. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- i. Vlastník jednotky může případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- j. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- k. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

#### **4 MAJETEK A HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

- a. Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- b. Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- c. Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
- d. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).
- e. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

## Pravidla pro užívání společných částí.

- 1 Vlastník jednotky je oprávněn
  - a. užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě, a jednat tak, aby dodržoval své povinnosti vlastníka jednotky dle platné právní úpravy a těchto stanov,
  - b. užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat při tom bezpečnost a ochranu zdraví osob a předpisy na úseku protipožární bezpečnosti,
  - c. dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění SVJ týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného podrobného domovního řádu.
- 2 Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno SVJ po předchozí výzvě k odstranění takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3 Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby se po společných částech volně nepohybovala zvířata chovaná jím nebo osobami, jimž umožní do domu přístup (zejm. návštěva, spolubydlení, nájemce). Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je vlastník povinen toto znečištění na své náklady bezodkladně odstranit. Pokud tak neučiní ani po předchozí výzvě ze strany SVJ, je oprávněno SVJ zajistit úklid na náklady vlastníka.
- 4 Vlastník jednotky je povinen řídit se podrobnějšími ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán, a je rovněž povinen zajistit, aby tento Domovní řád dodržovaly i další osoby, jimž umožní byt užívat či v něm pobývat, případně se zdržovat ve společných prostorách domu.
- 5 Vlastník jednotky je povinen na své náklady bezodkladně odstranit takové závady a poškození na společných částech a prostorách domu či na jednotkách jiných vlastníků, které způsobil sám, nebo které způsobil osoby, jimž umožnil jednotku či společné části užívat. Pokud předmětné závady neodstraní ani po předchozí výzvě SVJ, je oprávněno tyto závady odstranit SVJ na náklady vlastníka jednotky.
  - a. V případě, že vlastník jednotky (resp. osoba, jíž vlastník jednotky toto umožnil) při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo je užívá v rozporu s platnou právní úpravou, těmito stanovami, usneseními přijatými shromážděním SVJ či s dobrými mravy, vyzve jej SVJ k odstranění závadného jednání a jeho následků a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty je společenství oprávněno učinit všechny zákonné kroky k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené je povinen uhradit předmětný vlastník jednotky.

## VI. Článek – ZRUŠENÍ SVJ NEBO BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

### 1 ZRUŠENÍ SVJ:

- a. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- b. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- c. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně

nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

d. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom, je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

e. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

f. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

## VII. Článek – ZÁNİK SVJ

SVJ zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků

## VIII. Článek – ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

a. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.

b. Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).

c. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpis zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

d. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne.

V Hodoníně dne 28. 4. 2015