

Stanovy
Společenství vlastníků jednotek
pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25,
400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno
IČO : 254 29 442 ve vložce 515 u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Platnost a účinnost od 01. 12. 2018 na dobu neurčitou

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek Družstevní 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem – Krásné Březno (dále jen „společenství“), je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č.72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č.89/2012 Sb. v platném znění, a je spravováno v souladu se zákonem č.101/2000 Sb. v platném znění.
- 2) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek, podílů nebytových prostor a pozemků (dále jen „člen společenství“),
 - a) bytového domu a pozemků v ulici Družstevní 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem, část obce Krásné Březno. Bytový dům stojící na pozemcích parcelní č.525/12, 525/13 a 525/14, v katastrálním území obce Ústí nad Labem (554804), katastrální území Krásné Březno (775266), kterých je bytový dům součástí. Nemovitosti jsou zapsány na LV. č.836 pro katastrální území Krásné Březno (775266) u Katastrálního úřadu pro Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „dům“) a
 - b) podílu k pozemkům v ulici Družstevní, 400 07 Ústí nad Labem, část obce Krásné Březno. Pozemky parcelních č.525/11, 525/33, 525/37 a 525/38, v katastrálním území obce Ústí nad Labem (554804), katastrální území Krásné Březno (775266). Pozemky jsou zapsány na LV. č.837 pro katastrální území Krásné Březno (775266) u Katastrálního úřadu pro Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem (dále jen „pozemek“),
(dále společně „dům a pozemek“) dle platných právních předpisů.
- 4) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na domě a pozemcích. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu a pozemcích.
- 5) Společenství a člen společenství je vázán řídit se těmito stanovami, které jsou odhlasovány shromážděním vlastníků jednotek společenství dle zákona č.89/2012 Sb., a je odpovědný za jejich dodržování i u všech osob, které s jeho souhlasem užívají bytovou jednotku, společné části domu, nebo pozemky a to včetně osob nezletilých.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek pro dům Družstevní 407/21, 408/23, 409/25,
- 2) Sídlo společenství: Družstevní 408/23, 400 07 Ústí nad Labem.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa, údržba domu, pozemků a další činnosti

- 1) Předmětem činnosti společenství je - zajišťování služeb nezbytných pro bydlení, administrativní činnost, správa, provoz, údržba a opravy společných částí bytového domu Družstevní 407/21, 408/23, 409/25, 400 07 Ústí nad Labem a společných pozemků v ulici Družstevní, 400 07 Ústí nad Labem, vymezených těmito stanovami a způsobem stanoveným v zákoně a zabezpečování dalších činností spojených s řádným provozem domu a pozemků (dále jen „správa domu“). Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky, a co je v zájmu členů společenství vlastníků jednotek nutné, nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky, jako funkčního celku a zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemků. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, stavební nebo technické úpravy a rekonstrukce, nebo změny v užívání částí nemovitostí, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem osobám řádně užívající dům a pozemky. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členu na základě dohody nebo smlouvy.
Správou a údržbou domu a pozemků se rozumí zejména zajišťování:
 - a) zajištění provozu domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů, společných a nebytových prostor v domě a pozemků,
 - b) zajištění údržby a oprav společných částí domu a pozemků včetně řešení havarijních situací a jejich prevence,
 - c) zajištění protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, jejich revizí a oprav,
 - d) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně vytápění, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) zajištění revizí a oprav výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím vybavení domů,
 - f) zajišťování rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - g) uplatnění práva vstupu do bytu a kontroly, v případě, že člen - vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu, nebo práva ostatních členů společenství,
 - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné evidence vlastníků jednotek, nájemníků v jednotlivých bytech, počtech osob v jednotlivých bytech, kontaktů k osobám vlastnící bytovou jednotku nebo užívající některou část v domě a vedení technické a provozní dokumentace domu,
 - i) uzavírání smluv s dodavateli služeb, dohod o provedení prací, dohod a smluv o zastupování společenství a dalších smluv a dohod potřebných pro řádný provoz domu a pozemků,
 - j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství uzavírat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (nebo osoby užívající byt) zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) dohod o provedení práce,
 - f) zpracování účetnictví společenství externí účetní firmou,
 - g) dalších smluv a dohod potřebných pro zajištění správy domu.
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1) a 2) a

uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů a odběratelů.

- 4) Při plnění úkolů podle platných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli:
 - a) přijímání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků (dále jen "příspěvky na správu"), popřípadě dalších příspěvků, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků,
 - b) přijímání předem určených finančních prostředků od členů společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a domu,
 - c) vedení evidence plateb členů společenství a dalších subjektů,
 - d) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství,
 - e) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky (s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře) podle pokynů schválených vlastníky jednotek na shromáždění vlastníků, nebo uvedenými ve stanovách společenství,
 - f) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - g) vedení seznamu členů společenství, nájemníků, případně dalších osob a subjektů užívajících dům nebo pozemek.
- 5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, provozování výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) přijímání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství dle stanov a rozhodnutí shromáždění (není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu) a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - d) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství,
 - e) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 6) 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.
- 7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu platných právních předpisů společenství zajišťuje zejména řádné hospodaření se svým či svěřeným majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- 8) Společenství může nabývat věci, práva a jiné majetkové hodnoty a nakládat s nimi pouze pro účely správy domu a pozemků.
- 9) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce (bytu), včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a pozemků, a to pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka jednotky.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
 - b) statutární orgán společenství je předseda společenství vlastníků jednotek (dále jen "předseda") a svojí činnost pro společenství vykonává na základě mandátu k zastupování společenství schváleném shromáždění vlastníků jednotek, (dále jen „statutární orgán společenství“),
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím ustavení shromáždění.
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Členem voleného

orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba nebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství a splňuje dále uvedené podmínky:

- a) člen voleného orgánu musí být fyzická nebo právnická, musí být členem společenství a musí splňovat ostatní podmínky z bodů b) a c) pro fyzické a právnické osoby.
 - b) fyzická osoba musí být plně svéprávná, bezúhonná, s platným pobytem na území ČR, musí být členem společenství a musí písemně prohlásit, že proti ní není vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, musí být pro výkon orgánu společenství způsobilá,
 - c) právnická osoba musí mít sídlo firmy na území ČR, musí být bezúhonná, musí být členem společenství a musí písemně prohlásit, že proti ní není vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí a musí být svým vlastním orgánem pro výkon orgánu společenství způsobilá.
- 3) Členem voleného orgánu společenství, podle bodu b) a c), nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, je již členem voleného orgánu společenství. Členství jedné osoby ve více volených orgánech společenství je nepřípustné.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství ho vykonává osobně, to však nebrání tomu, aby člen voleného orgánu společenství písemně zmocnil pro jednotlivý případ, nebo na omezené období, jiného člena téhož orgánu, nebo jiného člena společenství, aby za něho při jeho nepřítomnosti plnil jeho povinnosti a hlasoval. Takto zmocněný člen orgánu společenství musí splňovat stejné podmínky, jako volený člen orgánu společenství. Zmocněný člen společenství není oprávněn uzavírat smlouvy nebo dohody, vyjma odstranění havárie na domě, která ohrožuje provoz domu.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let, pokud shromáždění neurčí jinou dobu, nepřesahující pětileté období. Funkční období se počítá dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo datem rozhodnutým shromážděním. Členství ve voleném orgánu dále končí před uplynutím funkčního období úmrtím člena, odstoupením člena z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství, a to za podmínek stanovených zákonem nebo těmito stanovami.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, zejména jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství (např. je nečinný nejméně po dobu 3 měsíců).
- 8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, nebo všem členům společenství, pokud není ve společenství jiný funkční orgán společenství. Funkce člena zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení a to, i když orgán společenství, případně členové společenství, odstoupení člena orgánu společenství nezveřejní na vědomí.
- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 shodně. Funkční období náhradníka končí uplynutím funkčního období původního člena voleného orgánu společenství.
- 10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, má kterýkoliv člen společenství možnost požádat soud o ustanovení správce společenství, pokud tento správce nebyl smluvně dojedнан posledním funkčním orgánem společenství. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce po dobu minimálně 3 měsíců.
- 12) Mandát statutárního orgánu společenství je listina, opravňující po uvedenou dobu jednat členu společenství jejím jménem, vůči členům společenství, vlastnímu společenství a třetím stranám. Mandát obsahuje především :
- a) název sdružení, rozsah oprávnění osoby v mandátu, data platnosti mandátu,
 - b) identifikační údaje o osobě, pro kterou je mandát vystaven,
 - c) podpisy osoby mající mandát, podpisy minimálně třech členů společenství, kteří byli na

shromáždění společenství, na kterém byl mandát osobě dán, nebo podpisy členů kontrolní komise zvolené shromážděním.

Čl. V **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává statutární orgán společenství, volí a odvolává členy kontrolní komise.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží zejména rozhodování o:
 - a) změně stanov (nemusí být zapsána a ověřena notářským zápisem),
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výši příspěvků na správu domu pro následující období,
 - e) schválení druhu sjednaných služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně v určení společné části domu, sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě, rekonstrukci, nebo stavební úpravě společných částí domu a pozemků, převyšující-li náklady částku 150.000,- Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě, mimo havarijních oprav, o jejichž opravě rozhoduje statutární orgán společenství s dodatečným schválením,
 - o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí v majetku společenství nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí v majetku společenství k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle platných právních předpisů, je-li pořizovací cena vyšší než 50.000,- Kč včetně DPH v každém jednotlivém případě,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce sjednané podle těchto stanov, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) změně hlasovacích - započítávaných poměrů (poměrné části dle podílu na společenství),
 - j) rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí samo vyhradí v usnesení shromáždění vlastníků.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Není-li zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci statutárního orgánu společenství (např. Správce). Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 5) Shromáždění musí být svoláno též a to do 30 dnů od doručení žádosti, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů společenství.
- 6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4) povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4) nebo 5), jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů společenství.
- 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou.
- 8) Písemná pozvánka musí být doručena členovi společenství vhozením do poštovní schránky v domě společenství, členům společenství nebydlícím v domě zasláním na kontaktní adresu,

kteřou člen společenství uvedl orgánu společenství, nebo zasláním na E-mailovou adresu kterou člen společenství uvedl orgánu společenství, vyvěšením pozvánky v domě na všech vývěškách společenství, dále vyvěšením na Webových stránkách společenství, pokud je vlastní. Pozvánka musí být doručena a vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a svolavatel. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

- 9) Pokud některý z vlastníků jednotky má trvalé bydliště mimo území České republiky (byť pronajímá) a neurčil-li za sebe oprávněnou osobu na základě plné moci, která je předložena zmocněnou osobou statutárnímu orgánu společenství, nebo není-li znám pobyt vlastníka, nebo nebyl-li po úmrtí vlastníka určen (dle jiných předpisů) jeho oprávněný dědic u kterého má společenství kontakt, má se za to, že mu pozvánka je doručena vyvěšením na vývěsných místech v domě a vhozením do příslušné schránky v domě. Takový vlastník bude na shromáždění, pokud se nezúčastní, brán jako vyzooměný ale nezúčastněný. Při hlasování per rollam jeho hlas není zapotřebí k přijetí rozhodnutí, kde je vyžadována dle stanov nebo zákona 100% účast vlastníků jednotek.
- 10) Jednání shromáždění řídí člen společenství, který shromáždění svolal. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle těchto stanov, řídí jednání shromáždění svolavatel, nebo člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 11) Shromáždění je usnášení schopné, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství. Každý člen společenství se může dát na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě plné moci, podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen. Z obsahu plné moci musí být zřejmé, k jakému právnímu jednání je zmocněnec zmocnitelem zmocněn a zda se jedná o zmocnění pouze k jednotlivému právnímu jednání či na dobu neurčitou.
- 12) Při hlasování disponuje její vlastník váhou hlasu o velikost spoluvlastnického podílu k domu a pozemkům v součtu, dle zápisu v katastru nemovitostí. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, musí zmocnit (pokud jsou účastni na shromáždění oba) společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, a mají dohromady pouze jeden hlas o velikosti spoluvlastnického podílu. To platí též v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů.
- 13) Jde-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, a to do 3 měsíců od vzniku práva (data shromáždění), jinak právo zanikne. Totéž platí, pokud dojde při hlasování k rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.
- 14) Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o ní rozhodl. V rámci toho může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Podání k soudu nemá odkladný účinek pokud toto dočasné omezení může ohrozit běžný chod společenství, nebo hrozí škoda na majetku či právech ostatních členů společenství. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
- 15) K přijetí usnesení o:
 - a) změně účelu užívání domu, společných částí domu, nebo pozemků společenství,
 - b) změně účelu užívání jednotky podané členem společenství nebo společenstvím,
 - c) stavební změně stavby (nejde-li o rekonstrukci či opravy),je zapotřebí souhlasu $\frac{3}{4}$ (slovy: tříčtvrtinové) většiny hlasů všech vlastníků jednotek zúčastněných na shromáždění.
- 16) K přijetí ostatních usnesení týkajících se správy a provozu společenství je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek zúčastněných na shromáždění.
- 17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis se závěrečným usnesením, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaj prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení (presenční listina), výstižný a srozumitelný popis k jednotlivým projednávaným bodům včetně výsledků hlasování, údaje o průběhu jednání k jednotlivým bodům, plné znění přijatých usnesení

včetně výsledků hlasování, pokud bylo prováděno a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Odhlasované Usnesení vstupuje v platnost dnem a hodinou ukončení shromáždění. Přílohu zápisu tvoří zejména podpisová listina přítomných s jejich podpisy nebo plné moci vlastníků jednotek opravňující k zastupování.

- 18) Zápis podepisuje předsedající shromáždění (svolavatel) a zvolený zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány u společenství.
- 19) Ustanovení Čl. VI. se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání statutárního orgánu společenství (byl-li by vícečlenný), a kontrolní komise.

Čl. VI

Statutární orgán společenství

- 1) Statutární orgán společenství je předseda společenství, na základě mandátu k zastupování společenství schváleném shromáždění vlastníků jednotek a je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle platných právních předpisů nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění v usnesení k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Statutární orgán společenství za svou činnost odpovídá shromáždění. Za statutární orgán společenství jedná navenek předseda společenství. V době jeho nepřítomnosti jej na základě jím udělené plné moci může jednat zmocněnec ve věcech havárií a kontroly plnění sjednaných dohod a smluv. Jde-li o písemné právní jednání, které činí pouze statutární orgán společenství na základě mandátu, musí být takové právní jednání podepsáno pouze předsedou společenství.
- 3) Statutární orgán společenství je volen a odvoláván shromážděním.
- 4) Statutární orgán společenství rozhoduje o věcech sám a postačí jen jeho rozhodnutí o věcech správy domu a pozemků.
- 5) Odpovědnost člena statutárního orgánu společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Pokud škodu společenství nezpůsobil některý z členů společenství úmyslně, aby poškodil společenství, nebo statutární orgán společenství.
- 6) Statutární orgán společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) v souladu s platnými právními předpisy, s těmito stanovami a případně na základě usnesení shromáždění, činí právní jednání za společenství navenek ve věcech správy domu a pozemků, předmětu činnosti společenství a též uzavírá za společenství smlouvy a dohody s členy společenství, dodavateli služeb, energií a dalšími stranami,
 - 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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) vede evidence členů společenství včetně všech osob užívajících jakékoli části domu a pozemků společenství a to zejména:
 - u fyzické osoby jméno a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, doručovací adresu, kontaktní informace (telefon, E-mail atd.),
 - u právnické osoby jméno firmy, sídlo, identifikační číslo právnické osoby, jméno a příjmení a datum narození statutárního orgánu, kontaktní informace (telefon, E-mail atd.), doručovací adresu, způsob využití bytové jednotky nebo prostoru v domě,
 - váha hlasu při hlasování na shromáždění pro jednotlivé členy společenství,
 - čísla bytové jednotky, ke které má člen společenství právo - vlastnictví,
 - počty osob užívajících jednotlivé bytové jednotky,
 - částky plnění za jednotlivé bytové jednotky (služby, příspěvek na správu domu a jiné),
 - informace o nájmech a podnájmech včetně všech údajů požadovaných po členech společenství,
 - další údaje k osobám užívajícím z jakéhokoli titulu v souladu se zákonem dům a pozemky společenství dle potřeby pro správu domu a pozemků,
 - e) plní povinnosti podle platných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedeného

příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

10) Statutární orgán společenství jako výkonný orgán společenství zajišťuje:

- a) záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle platných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou výhradně v rozhodovací působnosti shromáždění. Zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, jejichž finanční plnění ze strany společenství nepřekročí částku 150.000,- Kč včetně DPH za každé jednotlivé plnění a za předpokladu, že na účtu společenství budou volné finanční prostředky na plnění uzavírané smlouvy. Zakázka nesmí být rozdělena tak, aby byla složena z dílčích zakázek s částkou plnění pod 150.000,- Kč včetně DPH. U plnění vyšších než 150.000,- Kč včetně DPH je vyžadován souhlas a pověření shromážděním. Ve výjimečných případech může statutární orgán společenství poskytnout jednorázové plnění vyšší než 150.000,- Kč včetně DPH, pokud by hrozilo nebezpečí vzniku škody velkého rozsahu, nebo výrazné omezení provozu domu. Takové právní jednání statutárního orgánu společenství vyžaduje dodatečné schválení na nejbližším shromáždění,
- c) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky, za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost společenství vyplývá z právních předpisů, pokud toto nezpracovává na základě smlouvy či dohody účetní firma,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků 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 pozemků,
- e) předkládá, nebo zajistí předložení, k projednání a schválení účetní závěrky, pokud toto nezpracovává na základě smlouvy či dohody účetní firma. Předkládá písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, pokud toto nezpracovává na základě smlouvy či dohody účetní firma,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- i) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství příslušným orgánem společenství podle platných právních předpisů a podle těchto stanov,
- j) kontroluje činnost vykonávaných na základě uzavřených dohod o provedení práce,
- k) Uzavírá smlouvy o pronájmu společných částí domu na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků.

11) Statutární orgán společenství má možnost sjednat si poradní orgán z členů společenství, nebo si vyžádat právní, technickou či jinou pomoc od třetí osoby a to i za úplatu. Tato úplata nesmí překročit částku 20.000,- Kč včetně DPH za každou jednotlivou poradní činnost. K uzavření dohod o poradě postačí pouze podpis statutárního orgánu společenství.

Čl. VII

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise se odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí statutární

orgán společenství. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými právními předpisy a těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě statutárního orgánu společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání statutárního orgánu společenství,
- f) kontroluje činnost správce, je-li ustanoven.

Čl. VIII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Shromáždění vlastníků jednotek může usnesením rozhodnout, o ustanovení správce, který pro společenství bude zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Fyzická i právnická osoba musí být bezúhonná a též splňovat požadavky pro živnostenské podnikání stanovené v §6 a §7 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen živnostenský zákon) a nesmí být u ní dána překážka provozování živnosti ve smyslu ustanovení §8 živnostenského zákona. V případě právnické osoby musí bezúhonnost splňovat statutární orgán právnické osoby.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje především:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, zejména vedení účetnictví, sestavení účetní uzávěrky, přehled revizních zpráv, v případě vzniku daňové povinnosti vyhotovení daňového přiznání, vedení seznamů vlastníků a nájemníků, apod.
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím navrhované smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat orgánu společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti vztahující se ke společenství,
 - f) výši sjednané odměny za správu,
 - g) ustanovení o možnosti ukončení smlouvy,
 - h) závazek správce zřídit si a po celou dobu trvání smluvního vztahu udržovat pojištění své odpovědnosti za škody způsobené činnostmi správce vlastníkům jednotek nebo třetím osobám,
 - i) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Činnost správce je povinen průběžně kontrolovat statutární orgán společenství, tak i kontrolní komise. Kontrolní komise je povinná provést kontrolu vždy, bude-li upozorněna kterýmkoliv členem společenství na nedostatky v činnosti správce.
- 4) Změny osoby správce schvaluje shromáždění. Změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje statutární orgán společenství.
- 5) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z platných právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat na základě

pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, fyzická nebo právnická osoba.

- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je určena fyzická nebo právnická osoba oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění určené fyzické nebo právnické osoby k jednání za společenství a odpovědnost za škody způsobené společenství.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit statutárnímu orgánu společenství.

Čl. X.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství (rozhodování per rollam)

- 1) Členové společenství, kromě případů uvedených v §1210 zákona č.89/2012 Sb. (*tj. 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*), mohou přijímat rozhodnutí mimo shromáždění písemně i v jakýchkoliv jiných případech. V takovém případě statutární orgán společenství předloží návrh usnesení členům společenství společně s podklady potřebnými pro jeho posouzení nebo údaj o tom, kde jsou podklady zveřejňovány, a údaj o lhůtě, ve které se mají členové společenství vyjádřit.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nevyjádří-li se člen společenství ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí.
- 3) Statutární orgán společenství, nejdéle do 30 dnů, oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty pro hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení.
- 4) Usnesení se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu a pozemků, nebo účel využití domu a pozemků, nebo jednotky člena společenství nebo společenství, vyžaduje se souhlas 100 % všech vlastníků jednotek – členů společenství, ledaže není společenství znám pobyt, nebo stav vlastníka jednotky, není jeho hlas k přijetí rozhodnutí vyžadován.
- 5) Člen společenství, jehož hlas z důvodu jeho nekontaktnosti, nebo nemožnosti vyžádat od něho rozhodnutí k hlasování per rollam, má právo se do 3 měsíců, od doby kdy se mohl dozvědět o konečném rozhodnutí o věci, obrátit na soud, aby rozhodl. Jeho podání u soudu nemá odkladný účinek na dané napadené rozhodnutí členů společenství.
- 6) Rozhodnutí členů společenství přijaté hlasováním per rollam má stejnou platnost jako usnesení přijaté shromážděním.
- 7) Účastní-li se vlastník, který hlasoval podle předchozích bodů následného jednání shromáždění o stejné věci, k jeho písemnému hlasování se nepřihlíží.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které společenství vzniklo, nebo k pozemkům společenství. 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 nebo pozemkům v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nebo pozemkům po dni vzniku společenství.
- 2) Jednotka nebo pozemek může být též ve spoluvlastnictví více osob nebo ve společném jmění

manželů. Spoluvlastníci jsou povinni určit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči statutárnímu orgánu společenství, při shromáždění, nebo osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

- 3) Člen společenství hlasuje na shromáždění vlastníků každý jedním hlasem odpovídajícím váze hlasu jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemků.
- 4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, tedy dnem zápisu do katastru nemovitostí. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství:
 - a) fyzické osoby uvedeno vedle jména a příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, doručovací adresu, kontaktní informace (telefon, E-mail atd.), váha hlasu při hlasování na shromáždění, dále počet osob užívajících bytovou jednotku se jmény a příjmeními, daty jejich narození a to i osob v nájmech či podnájmech,
 - b) právnické osoby uvedeno vedle jména firmy, sídla, identifikačního čísla právnické osoby, jméno a příjmení a datum narození statutárního orgánu, kontaktních informací (telefon, E-mail atd.), doručovací adresu, využití bytové jednotky, váha hlasu při hlasování na shromáždění, počet osob užívajících bytovou jednotku se jmény a příjmeními, daty jejich narození a to i osob v nájmech či podnájmech .

Čl. XII.

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách a má zejména právo:
 - a) výlučně užívat, svobodně spravovat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části domu. Nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho stejných práv ani ohrozit, změnit, poškodit nebo znečistit společné části domu,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, svojí případnou neúčast na shromáždění řádně a včas omluvit a zajistit za sebe zástupce na základě plné moci,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství, opravám a údržbě domů a pozemků, zlepšení podmínek života v domě, jakož i k odstranění nedostatků v činnosti orgánů společenství,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a na úhradu nákladů na jednotlivé služby a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - h) písemně se odvolat proti uložení sankce za porušení Stanov nebo Domovního řádu ke statutárnímu orgánu společenství a podat návrh k soudu na zrušení sankce a vrácení zaplacené částky sankce. Toto oprávnění nemá odkladný účinek na započítání a vymáhání sankce.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil člen - vlastník jednotky přístup do domu, jednotky, nebo na pozemky,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků na účet společenství vždy nejpozději do každého 25. dne v měsíci na právě probíhající měsíc,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby na účet společenství vždy nejpozději do každého 25. dne v měsíci na právě probíhající měsíc a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve lhůtě stanovené ve vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domů, pozemků a společných zařízení domu domovním

řádem, právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, prohlášením vlastníka a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství. Úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platný právní předpis, provádět úpravy jen se souhlasem společenství, po předložení řádné dokumentace. Zdržet se jakýchkoli úprav, které by změnily vzhled domu, nebo zasahovaly do statiky domu,
 - f) na své vlastní náklady zajistit opravu, nebo odstranit závadu, poškození, znečištění, společných částí domu, pozemků společenství, nebo vlastního bytu (včetně parazitálního), které způsobil on sám, nebo osoby kterým umožnil vstup do domu, bytu, nebo na pozemky a které jakkoli ohrožuje, omezuje, nebo ztěžuje práva ostatních členů společenství či osob užívajících prostory ve správě společenství a to maximálně do 7dnů od zjištění vady,
 - g) zdržet se všeho, co brání v údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li tyto práce prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky a umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván orgánem společenství alespoň 5 dní předem. Povinnosti v tomto ustanovení platí i pro umístění, údržbu, kontrolu a odečty zařízení pro měření spotřeby vody a tepla. V případě že tuto povinnost poruší, je odpovědný za vzniklé nadnáklady a je povinen je uhradit,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy a seřízení technologických zařízení (STA, VZT, apod.) ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně orgán společenství alespoň 5 dní předem. V případě že tuto povinnost poruší, je odpovědný za vzniklé nadnáklady a je povinen je uhradit,
 - i) předat statutárnímu orgánu společenství potřebné informace k vedení evidence o vlastních bytových jednotkách, členech společenství a dalších osobách užívajících dům, byt, nebo pozemky společenství v rozsahu stanovené stanovami, a průběžně je při změně aktualizovat,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejdéle do 30 dnů, společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle stanov pro potřeby správy domu,
 - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením (užíváním bytové jednotky), zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pro rozúčtování cen služeb, nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) v bytě umožnit bydlení pouze takovému počtu osob, který je přiměřený velikosti bytu a odpovídá hygienickým podmínkám,
 - m) pro případ havárie předat statutárnímu orgánu společenství platné číslo telefonu, faxu nebo emailové adresy apod. pro rychlé spojení se členem společenství. Předat výboru platnou kontaktní adresu, pokud člen společenství nemá trvalé bydliště v domě, který je ve správě společenství. Toto zajistit i u nájemníka, pokud byt pronajímá,
 - n) chránit a zajistit ochranu, majetku náležející ke společným částem domu před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat pravidla stanovená domovním řádem, předpisy o požární ochraně a občanským zákoníkem a řádně užívat a udržovat vlastní bytovou jednotku,
 - o) zachovávat dobré mravy a náležitý pořádek a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními obyvateli domu a vlastníky jednotek, dodržovat domovní řád a další jiné zákonné normy vztahující se k řádnému občanskému soužití.
- 3) Člen – vlastník jednotky, je osobně odpovědný za dodržování ustanovení Stanov a Domovního řádu společenství, a to všemi osobami, kterým umožnil vstup do domu nebo na pozemek společenství a to včetně členů jeho domácnosti, návštěvy, nájemců, podnájemníků či jakákoliv jiné třetí osoby spojené s vlastníkem jednotky. Za porušení ustanovení Stanov nebo Domovního řádu společenství, může být na základě rozhodnutí statutárního orgánu společenství sankcionován dle Sazebníku Domovního řádu platného v době porušení povinnosti. Sankce bude

společenstvím vlastníků uplatněna výhradně proti členu – vlastníku jednotky a bude mu započtena do celkového ročního vyúčtování vlastníka jednotky.

- 5) Člen – vlastník jednotky, který je v prodlení s jakoukoliv svou splatnou platební povinností spojenou s vlastnictvím jednotky v domě, je povinen zaplatit společenství dohodnutý úrok z prodlení ve výši 5% měsíčně z celé dlužné částky a veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu a administrativní činností spojenou s vymáháním dlužné částky.

Čl. XIII.

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví platný právní předpis.
- 2) Spoluvlastnictví jednotky zaniká a mění se na výlučné vlastnictví 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 do 15 dnů od data vzniku skutečnosti.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služeb spojených s užíváním jednotek a domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství hospodaří jako neziskové.
- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, nebo firmou zajišťující účetní služby pro společenství, je povinno smluvně dojednat také povinnosti předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků, výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platných právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce, nebo účetní firmu, též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1).
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v platných právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu k vymezeným účelům. Statutární orgán společenství může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
- 5) Členové společenství jsou odpovědní a ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemků.

Čl. XV.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemků, odměny statutárním orgánům, zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č.185/2001 Sb., o odpadech a některých dalších zákonů, v platných zněních i pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k platbám v těchto stanovách nebo

stanovených příslušným orgánem společenství, na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na jiný účet.

- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán společenství, pokud je sjednaná na základě smlouvy účetní firma tak tato firma, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 3 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Reklamace k vyúčtování je vlastník oprávněn učinit do 30 dnů od obdržení vyúčtování, reklamace musí být vyřízena do 30. dnů od jejího obdržení.
- 3) Na nedoplatky vzniklé z vyúčtování zálohových plateb na služby je statutární orgán společenství, případně s jeho svolením účetní firma provádějící vyúčtování, sjednat s vlastníkem jednotky splátkový kalendář na dlužnou částku tak, aby byl celý nedoplatek na vyúčtování splacen nejpozději do konce desátého měsíce roku, ve kterém bylo vyúčtování vystaveno. Dlužná částka bude úročena 0.5% denně ze zůstatkové dlužné částky počínaje prvním dnem měsíce po dohodnuté splatnosti celé dlužné částky.
- 4) Za účelem financování plánovaných větších oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu se vytváří dlouhodobý finanční zdroj - dlouhodobá záloha tzv. fond oprav. Pravidla pro tvorbu a použití tohoto fondu oprav schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do fondu oprav stanoví statutární orgán společenství a schvaluje shromáždění.
- 5) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a fondu oprav, předkládá statutární orgán společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Právní vztahy těmito stanovami neupravené se řídí ustanoveními zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Nedílnou součástí těchto stanov je Domovní řád se sazebníkem sankcí.
- 3) Stane-li se některé z ustanovení těchto stanov neplatným, ostatní ustanovení zůstávají v platnosti tak, aby naplňovaly podstatu těchto Stanov společenství vlastníků.
- 4) Stanovy společenství vlastníků mohou být doplňovány formou dodatků, které musí být projednány a schváleny shromážděním vlastníků. Dodatek stanov je po jeho schválení nedílnou součástí Stanov společenství vlastníků a tvoří s ním nedělitelný celek.
- 5) Dosavadní Stanovy společenství vlastníků schválené shromážděním vlastníků a platné od 1.1.2014 se zrušují datem platnosti těchto Stanov společenství vlastníků.
- 6) Tyto Stanovy společenství vlastníků nabývají platnosti a účinnosti dnem 01.12.2018 na dobu neurčitou.

V Ústí nad Labem dne 30.10.2018

.....
Statutární orgán společenství vlastníků

.....
Člen společenství vlastníků účastný na shromáždění vlastníků 30.10.2018

Přílohy :

Domovní řád, Mandátní listina pro statutární orgán společenství, Podpisová a hlasovací listina.