

# STANOVY

## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ DOMU ŠPANIELOVA 1270 - 1276

### ČÁST PRVNÍ

#### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Článek I

##### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků domu Španielova 1270 – 1276 (dále jen "společenství vlastníků") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; 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.
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, v části obce Řepy, který stojí na pozemku parcelní č. 1238/8 o výměře 216 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1238/9 o výměře 210 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1238/10 o výměře 220 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1238/11 o výměře 302 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1238/12 o výměře 215 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1238/13 o výměře 208 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 1238/14 o výměře 212 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Řepy (729701), obec Praha, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 4679 (dále jen „dům“) a pozemek parcelní číslo 342/17 o výměře 1m<sup>2</sup>, a za účelem správy shora uvedených pozemků (dále jen „pozemek“).
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) (dále jen „vlastník jednotky“), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov (dále jen "jednotka").

#### Článek II

##### Název a sídlo společenství vlastníků

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků domu Španielova 1270 -1276.**
- (2) Sídlem je: **Španielova 1276,163 00 Praha 6 - Řepy.**

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### Článek III

##### Správa domu a pozemku a další činnosti

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (3) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí především:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- (4) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů;
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání;
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků;
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků;
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;

- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (5) V rámci činností vykonávaných v rozsahu právních předpisů společenství vlastníků dále zajišťuje zejména
- a) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
  - b) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.
- (6) V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků pro účely správy domu a pozemku sjednávat smlouvy, a to především o:
- c) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku;
  - d) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo;
  - e) pojištění domu;
  - f) nájmu společných částí domu;
  - g) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
  - h) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (7) Společenství vlastníků dohlíží na plnění z jím uzavřených smluv dle předchozího odstavce tohoto článku stanov a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

#### Článek IV

##### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy (domu) o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
  - b) cenu za služby poskytované správcem;
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
  - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání;
  - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o

- stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
  - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XV odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami;
  - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ**

### **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

#### **Článek V**

##### **Společná ustanovení**

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
- a) shromáždění;
  - b) výbor společenství vlastníků (dále jen "výbor");
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

#### **Článek VI**

##### **Shromáždění**

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží:
- a) schválení nebo změna stanov;
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
  - c) volba a odvolávání členů výboru;
  - d) volba a odvolávání členů kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení;
  - e) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu předložené výborem, pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. IV, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
  - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
  - g) schválení celkové výše příspěvků členů společenství vlastníků na správu domu a pozemku

- pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III;
- h) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce s písemným souhlasem člena společenství vlastníků, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu;
- i) rozhodování o:
- a. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - b. změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
  - c. změně účelu užívání bytu,
  - d. změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
  - e. změně podlahové plochy bytu,
  - f. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - g. změně podílu na společných částech,
  - h. nabývání, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství vlastníků, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro věci movité, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50.000,- Kč v jednotlivém případě,
  - i. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, podmínkami úvěru se rozumí podstatné náležitosti úvěrové smlouvy,
  - j. výši odměny členů výboru,
  - k. rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků,
  - l. pravidlech pro užívání společných částí domu,
  - m. dalších záležitostech společenství vlastníků, pokud tak stanoví právní předpisy, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor, který připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Výbor svolá shromáždění i na základě žádosti vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů a spolu s žádostí uvedou návrh pořadu jednání. Neučiní-li tak výbor ve lhůtě do třiceti dnů od doručení žádosti vlastníků jednotek, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno na základě žádosti vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem vlastníků, který o svolání požádali.
- (4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu a nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 30 dní přede dnem konání shromáždění. Odesláním pozvánky se rozumí i její vhození do schránky vlastníka jednotky. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

- (5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (6) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (7) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění na základě žádosti vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Hlasování shromáždění je veřejné. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení.
- (8) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech; členové společenství vlastníků, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství vlastníků soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství vlastníků požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (9) Tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů všech členů společenství vlastníků je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov;
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství vlastníků, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu;
  - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek;
  - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (10) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství vlastníků, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství vlastníků.
- (11) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství

vlastníků.

- (12) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství vlastníků nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.
- (13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených ve stanovách, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků.
- (14) Ustanovení odstavců 12 a 13 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.
- (15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- (16) Je-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.

## **Článek VIII**

### **Společná ustanovení o volených orgánech**

- (1) Výbor a kontrolní komise/revizor jsou volené orgány společenství vlastníků. Členem voleného orgánu společenství vlastníků může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství vlastníků, je ke dni volby starší 18 let a je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (2) Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.
- (3) Fyzická osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu společenství vlastníků, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek fyzické osoby, která je již členem voleného orgánu společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu společenství vlastníků z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve

funkci setrvat.

- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství vlastníků se však může nechat při výkonu své funkce zastoupit jiným členem voleného orgánu společenství vlastníků, jehož je členem.
- (5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- (6) Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
- (7) Členství ve výboru končí:
  - a) uplynutím funkčního období;
  - b) odvoláním z funkce;
  - c) odstoupením z funkce;
  - d) ztrátou způsobilosti být členem výboru;
  - e) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- (8) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
- (9) Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení příslušnému orgánu společenství vlastníků.
- (10) 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 3 a 4 obdobně.
- (11) Členové voleného orgánu společenství vlastníků, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
- (12) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

## **Článek VIII**

### **Výbor**

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů anebo těchto stanov ve výlučné

- působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
  - (3) Výbor je sedmičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
  - (4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
  - (5) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru, nebo v době nepřítomnosti předsedy místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li se předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Za společenství vlastníků se člen výborů podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
  - (6) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
  - (7) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
  - (8) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
  - (9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
  - (10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména
    - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnostech společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
    - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
    - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
    - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
    - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
    - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků;
    - g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši záloh na úhradu za služby a podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku;

- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků;
  - j) rozhoduje o způsobu rozúčtování ostatních nákladů na správu domu a pozemku v souladu s čl. XX odst. 3 stanov;
  - k) rozhoduje o podmínkách smlouvy o úvěru uzavírané společenstvím vlastníků vyjma podmínek představujících podstatné náležitosti úvěrové smlouvy, o kterých rozhoduje ve své působnosti shromáždění.
- (11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
  - 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 vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků podle právních předpisů a podle těchto stanov;
  - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem;
  - e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

## **Článek IX**

### **Kontrolní komise**

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.
- (2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor, s tím, že ke zvolení členů kontrolní komise je stejně jako ke zvolení členů výboru zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství vlastníků. 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 vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami;
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru 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 výboru.

## **Článek X**

### **Jednání dalších osob za společenství vlastníků**

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vlastníků vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství vlastníků na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství vlastníků v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství vlastníků.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

## **Článek XI**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

- (1) Ten, kdo je oprávněn svolat shromáždění, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. Návrh může být vlastníkům jednotek předán
  - a) v elektronické formě na jimi sdělenou e-mailovou adresu, nebo
  - b) v listinné formě na doručovací adresu a nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- (3) 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.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

#### **Článek XII**

##### **Vznik členství**

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků;
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
- (3) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) 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.

#### **Článek XIII**

##### **Seznam členů společenství vlastníků**

- (1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být také uveden společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů.
- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků.
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

## **Článek XIV**

### **Spoluvlastnictví jednotky**

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
- (3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden člen společenství vlastníků s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

## **Článek XV**

### **Práva a povinnosti člena společenství vlastníků**

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků;
  - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky;
  - g) udělit řádnou plnou moc svému zvolenému zmocněnci a nechat se zastupovat ve zvoleném rozsahu a to včetně hlasování na schůzích shromáždění společenství vlastníků;
  - h) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje;

- i) nahlízet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. XV odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu, pozemku a údržbu a opravy společných částí dle plánu schváleného shromážděním vlastníků jednotek;
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování ve stanovených termínech, v případě prodlení uhradit sankce stanovené platnými právními předpisy;
  - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo bytu;
  - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
  - f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;
  - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpisy provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
  - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají;
  - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
  - j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
  - k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vlastníků a pro potřeby správy domu;
  - l) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;

- m) předat výboru k odsouhlasení projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby nebo úpravy vnitřní instalace navazující na společné části budovy.
- (4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat svůj byt a uvnitř stavebně upravovat jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- (5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
- (7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (8) Při poškození jednotky prováděním prací podle odst. 7 tohoto článku stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- (9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

## **Článek XVI**

### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

- (1) Členství ve společenství vlastníků 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 vlastníků;
  - e) dalším způsobem, pokud to právní předpisy.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit

výboru společenství vlastníků.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

#### **Článek XVII**

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

#### **Článek XVIII**

##### **Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád**

Pravidla pro užívání společných částí jsou upravena domovním řádem, který tvoří přílohu těchto stanov. Domovní řád je také veřejně zpřístupněn a to jeho vyvěšením na nástěnkách v jednotlivých vchodech domu.

## **ČÁST SEDMÁ**

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

#### **Článek XIX**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

- (1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle těchto stanov;
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle těchto stanov;
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle těchto stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků;
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků;
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh;
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

- (2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu;
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování;
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- (3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- (4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění.
- (5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- (6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## **Článek XXI**

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

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené příslušným orgánem společenství vlastníků.
- (2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
  - a) náklady na odměňování členů výboru;
  - b) náklady na vedení účetnictví;
  - c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. III stanov;
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků;
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo;
  - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy;
  - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena;
  - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- (3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou mezi jednotky podle podílů určených rozhodnutím výboru odpovídající podílům na společných částech upravených se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění částí společných částí, které slouží k výlučnému užívání některých z vlastníků.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi

jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

- (5) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (6) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- (7) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění.
- (8) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (9) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody;
  - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů;
  - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek;
  - d) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu;
  - e) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu;
  - f) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle článku XV odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.
- (10) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených shromážděním, popřípadě výborem, na účet společenství vlastníků nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (11) Vyúčtování záloh na služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do tří (3) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do třiceti (30) dnů po uzavření vyúčtování.
- (12) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor 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.

## ČÁST OSMÁ

### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### Článek XXI

##### Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
- (2) Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle právních předpisů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, pohledávky k účelům uvedeným v právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství vlastníků jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

## ČÁST DEVÁTÁ

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne [•].
- (2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.