

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Ječná 659, Klášterec nad Ohří, IČO

Část I.

Článek 1

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**Společenství**“) je právnickou osobou, která je upravena v § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění (dále jen „**NOZ**“). Společenství vlastníků jednotek se zakládá v souladu s § 1200 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- 2) Účelem Společenství je zajišťování správy domu č.p. 659 postaveném na pozemku parc. č. 1730/11 (dále jen „**Dům**“), ve kterém byly podle prohlášení ze dne 24. 7. 2009 (dále jen „**Prohlášení**“) v souladu s § 4 zák. č. 103/2000 Sb. vymezeny jednotky (dále jen „**Jednotky**“), zastavěného pozemku parc. č. 1730/11 (dále jen „**Zastavěný pozemek**“) v k.ú. **Měřetice u Klášterce nad Ohří**, obec Klášterec nad Ohří, (dále společně jen „**Správa domu**“).
- 3) Při naplňování svého účelu je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 4) Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky Jednotek i s třetími osobami.
- 5) Členství ve Společenství je nerozlučně spojeno s vlastnictvím Jednotky.

Článek 2

Název a sídlo

- 1) Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek **Ječná 659 Klášterec nad Ohří**
- 2) Sídlo: **Chomutovská 61, Klášterec nad Ohří**

Článek 3

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci, a to správy společných částí této nemovité věci i správy této nemovité věci jako funkčního celku. Nemovitou věcí je **pozemek parc. č. 1730/11, jehož součástí je dům č.p. 659 na LV 4649 (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen „nemovitá věc**. Společné části nemovité věci (domu) jsou určeny **Prohlášením vlastníka ze dne 24. 7. 2009 (dále jen „prohlášení“ a „společné části“)**.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí; 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;
 - b) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;

- d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) uplatňování práv a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Článek 4 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Členství vzniká:
- a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady vážnoucí na jednotce, včetně splatných dluhů převodce vůči společenství souvisejících se správou domu a pozemku a s poskytováním služeb.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 4) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo – vyžaduje-li to zákon – i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků.
- 7) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo informace, na něž má nárok ze zákona. V seznamu členů se eviduje:
- a) číslo jednotky,
 - b) jméno a příjmení člena, nebo společných členů a jejich rodná čísla,
 - c) adresa trvalého pobytu,
 - d) adresa pro doručování písemností,
 - e) telefonní číslo,
 - f) e-mailová adresa a
 - g) u spoluvlastníků jednotky dále

- i. spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a
- ii. osoba společného zástupce podle § 1185 občanského zákoníku včetně uvedení údajů podle písm. c) až f), není-li společný zástupce spoluvlastníkem jednotky.

Článek 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) jako vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, resp. nebytový prostor jakož i užívat Společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - d) volit a být volen do orgánů společenství;
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
 - f) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
 - g) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - i) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
 - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství;
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - j) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - iii. údaje evidované v seznamu členů (telefonní číslo, e-mailovou adresu)
 - iv. číslo bankovního účtu, na který mají být poukazovány případné přeplatky,
 - v. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - vi. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,

- vii. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body v. a vi., a
- viii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vii.
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
- l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
- o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy bytu;
- q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
- r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
- s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
- t) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část užívanou členem společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno f) a g) má člen společenství právo pořizovat vlastními prostředky (fotoaparát, mobil...) a na jeho vlastní náklady výpisy, opisy a kopie. Nahlížení lze realizovat v úředních dnech správce, a to po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinností podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno f) a g) častěji než 2x ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva jednorázovým příspěvkem na správu domu a pozemku ve výši 300 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno g) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.
- 6) 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 zákon.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Článek 6
Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000 Kč,
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000 Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 150.000 Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. Na dílo převyšující částku 50.000 Kč musí být uzavřena písemná smlouva.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 150.000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele formou výběrového řízení. Nabídky budou následně vyhodnoceny podle předem daných kritérií. Na dílo musí být uzavřena písemná smlouva.
- 9) Finanční limity definované v odst. 6), 7) a 8) článku 6 se netýkají plateb dodavatelům energií (teplo, voda...).
- 10) Činnosti, u kterých je umožněno dispozitivní řešení dané problematiky (např. při rozúčtování spotřeb tepla a vody) bude postupováno dle platných směrnic Správce, nebude-li shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak. Pro tuto změnu je vyžadována 2/3 (slovy dvou třetinová) většina hlasů přítomných členů.

Článek 7
Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvíjí na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na

náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, umísťování jakýchkoliv prvků na plášť domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech, komorách, či jiných společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonů a lodžii ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání bytu.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěr bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, které užívá člen společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. a ve dnech pracovního volna od 8:00 do 16:00. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Článek 8

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,

- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění (předseda; výbor společenství),
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství (správce),
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - zůstatek k 31.12.;
- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
- pojištění domu a pozemku,
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Článek 9

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) do fondu dlouhodobých záloh ve výši odpovídající podlahové ploše bytu. Z fondu dlouhodobé zálohy se hradí veškeré činnosti a opravy uvedené v písm. c) a opravy uvedené v písm. d) odst. 1 tohoto článku.
 - c) revize a opravy:
 - revize, opravy a výměny plynovodů (po plynoměr),
 - odečty, opravy a výměny vodoměrů,
 - oprava a výměna vodoinstalace (po bytové vodoměry),
 - opravy a výměny hlavních odpadových svodů kanalizace (včetně odbočky pro byt),
 - opravy a výměny zařízení pro odvětrání prostor sociálního zařízení a kuchyní,
 - opravy a výměny zvonkových tabel a elektrických zámeků,
 - opravy a výměny rozvodů pro domácí telefony (mimo domácích přístrojů),
 - opravy a výměny společných televizních antén a rozvodů (mimo úč. zásuvek),
 - opravy a výměny přívodní elektroinstalace pro byty (po jističe v bytech).
 - d) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen. Drobnými opravami v bytě jsou všechny opravy zařízení bytu bez ohledu na jejich rozsah a cenu s výjimkou oprav a výměn:
 - plášť objektu - panely, zdi, fasády, střechy, zateplovací prvky, základy a podlahy,
 - střešní plášť včetně krytiny, klempířských prvků, komínů, odvětrání, - hromosvody,
 - balkony a lodžie, veškeré zábradlí a jejich nátěry,
 - výtahy, strojovny výtahů, klec výtahu, schodišťové konstrukce včetně zábradlí,
 - nátěry společného zařízení a malby společných prostor a konstrukcí,
 - okna a lodžiové dveře ve společných prostorech včetně zasklívání,
 - vnější nátěry oken (mimo opravy oken v bytech) a výměnu oken v celém objektu,
 - zařízení společných prostor včetně dosavadního vybavení - prádelny, žehlírny, sušárny, úklidové komory, kočárkárny, kolárny, sklepy (mimo sklepní kóje, opravu pračky hradí nájemníci, jež pračku používali v posledním roce),
 - rozvody vytápěcích systémů včetně stoupacích vedení a topných těles včetně ovládacích ventilů topných těles v bytech,
 - rozvody TUV a SV včetně stoupacího vedení až k bytovým vodoměrům včetně uzavíracího ventilu,
 - hlavní odpadové svody kanalizace včetně odbočky pro byt,
 - svody dešťové vody,
 - rozvody plynu v objektu po plynoměr včetně pospojení plynoměru a uzavíracího ventilu,
 - rozvod elektrického vedení po bytové jištění umístěné v bytě (mimo rozvodnice),
 - zvonkové rozvody včetně venkovních tlačítek, el. ovládání zámku venkovních dveří a rozvodů dom. telefonu (mimo dom. telefonu),
 - rozvod společné televizní antény (mimo zásuvek),
 - požární vodovody a sušovody, hydrantové skříně a ruční hasicí přístroje,
 - povinné revize a kontroly vyhrazeného zařízení a zařízení PO,
 - rozvody a pohony odvětrání a klimatizace,

- měřiče tepla a bytových vodoměrů na studenou a teplou užitkovou vodu.
 - ostatní výrobky, rozvody a zařízení blíže nespecifikované nacházející se vně bytových jednotek.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 2/3 (slovy dvouřetinovou) většinou hlasů přítomných členů.
 - 3) Dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypřádává a převádí se do dalšího roku.
 - 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
 - 5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci poskytovat přestane, nebo začne poskytovat službu jinou.
 - 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.
 - 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě podle osoboměsíců,
 - d) popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo podle podlahové plochy bytu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. c) a d) shromáždění vlastníků jinak.
 - 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
 - 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Článek 10

Zajišťování Správy domu a dalších činností většinovým spoluvlastníkem do vzniku společenství vlastníků jednotek

- 1) Dokud má některý vlastník jednotky při vzniku jednotek podíl na společných částech větší, jak poloviční, jedná se o většinového vlastníka, který je vždy správcem Domu, Zastavěného pozemku a Souvisejícího pozemku. Přestane-li být správce většinovým vlastníkem, mohou vlastníci zvolit nového správce.
- 2) Na správu prováděnou většinovým spoluvlastníkem se přiměřeně použijí pravidla určená v těchto stanovách a pro rozhodování ve věcech Správy domu se obdobně použijí ustanovení o shromáždění. K rozhodnutí svolá vlastníky Jednotek správce

Článek 11

Zajišťování Správy domu a dalších činností na základě smlouvy s třetí osobou

- 1) Na základě usnesení shromáždění o ustanovení osoby pověřené správou, může Společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s osobou pověřenou správou, kterou může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva s osobou pověřenou správou musí obsahovat:
 - a. vymezení činností, které bude osoba pověřená správou vykonávat,
 - b. způsob nakládání se svěřenými prostředky Společenství,
 - c. povinnost osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat Společenství zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu Společenství všechny písemné materiály o své činnosti v rámci plnění příslušné smlouvy o zajištění správy,
 - d. další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změnu osoby pověřené správou domu nebo změnu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti lze učinit pouze s předchozím schválením ze strany shromáždění. K rozhodnutí shromáždění o těchto otázkách je vyžadován 2/3 (slovy dvouřetinový) souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 4) Uzavřením smlouvy o zajištění správy nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

Část V. Orgány společenství

Článek 12 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 4) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 5) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně;
- 6) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

Článek 13 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku kterémukoli ze spoluvlastníků. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající

se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společnosti může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen společnosti nesdělil jinou doručovací adresu.

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společnosti nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společnosti, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společnosti, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společnosti.
 - a) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společnosti, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován 2/3 (slovy dvoutřetinový) souhlas přítomných členů společnosti.
 - b) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je vyžadován 2/3 (slovy dvoutřetinový) souhlas hlasů přítomných členů společnosti.
- 7) Každý vlastník jednotky je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společnosti. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Více členů smí jeden zástupce zastupovat pouze, pokud součet hlasů zastoupených členů nepřekročí 10 % celkového počtu hlasů. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce oznámený společností v souladu s těmito stanovami.
- 8) Každý vlastník jednotky je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti společnosti, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval vlastník jednotky na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společnosti vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (slovy tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společnost členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společnosti.
- 11) Jednání shromáždění zahájí statutární orgán, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 12) Na shromáždění hlasují členové společnosti veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, včetně hlasování, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společnosti.
- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společnosti pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Článek 14

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn a schvalování smlouvy o výkonu funkce, je-li uzavírána,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 3. změně podlahové plochy jednotky;
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. změně podílu na společných částech;
 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
 7. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou,
- j) přijímání vnitřních směrnic SVJ a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek 15

Náhradní shromáždění dle § 1210 zák. č. 89/2012Sb. v pl. znění

- 1) Shromáždění vlastníků jednotek je způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina vlastníků jednotek.
- 2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání společenství vlastníků jednotek přítomna nadpoloviční většina vlastníků jednotek, může se zasedání shromáždění konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas 2/3 (slovy dvou třetin) přítomných vlastníků jednotek.

Článek 16

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Vyžaduje-li to zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny, v takovém případě se se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
- 2) Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu vlastníků jednotek uvedenou v seznamu vlastníků jednotek. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se musí vlastník jednotky vyjádřit, kdy tato lhůta činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, pokud má být přijetí rozhodnutí osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.
- 4) Nedoručí-li vlastník jednotky statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě 30 (slovy třiceti) dnů od doručení návrhu vlastníku jednotky, platí, že s návrhem nesouhlasí.

- 5) Statutární orgán oznámí bez zbytečného odkladu zveřejněním na elektronické nástěnce na stránkách SVJ a vyvěšením na nástěnce společenství umístěné ve společných částech domu vlastníkům jednotek výsledek hlasování. V případě přijetí usnesení jim oznámí i celý obsah přijatého usnesení.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

Čl.17 **Předseda**

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Článek 18 **Určení prvního člena statutárního orgánu**

Prvním členem statutárního orgánu je: Stavební bytové družstvo Klášterec nad Ohří, IČ: 00042021, Chomutovská 61, Klášterec nad Ohří, 43151

Část VI. **Společná a závěrečná ustanovení**

Článek 19 **Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Článek 20 **Doručování písemností**

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Písemnost určenou vlastníkovvi jednotky lze doručit také vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.
- 3) Udělí-li vlastník písemný souhlas ke komunikaci prostřednictvím e-mailu, považuje se za doručené 72 (slovy sedmdesát dva) hodin po odeslání.

Článek 21 **Zrušení společenství**

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem Jednotkám v Domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků Jednotek lze Společenství zrušit, pokud počet jednotek v Domě klesl na méně než pět (5). V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu Domu a pozemků a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky Jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka Jednotky na Společných částech.

Článek 22
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne..... 2025

.....

SBD Klášterec nad Ohří