

Stanovy Společenství vlastníků pro dům V Lázních 687, Jesenice

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek je právnickou osobou, která se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**Občanský zákoník**“), a která vznikla za účelem správy bytového domu v obci Jesenice na adrese V Lázních č. p. 687 (dále jen „**Dům**“), který je na pozemku parc. č. st. 712, v katastrálním území Jesenice u Prahy, obec Jesenice (dále jen „**Pozemek**“). Dům a Pozemek jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1504 pro katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha západ.
2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci, či spoluvlastníci, jednotek ve smyslu ust. § 1159 Občanského zákoníku v Domě. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku, při naplňování tohoto svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
5. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.
6. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
7. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
8. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy

nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

9. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
10. Zakladatelé společenství vlastníků vyjadřují těmito stanovami společnou vůli, podle které je způsob využití Domu určen primárně k uspokojování bytových potřeb, tedy zejména pro dlouhodobé bydlení, a nikoliv pro krátkodobé komerční ubytování formou poskytování živnosti ubytovací služeb neb jinou formou krátkodobého využití bytů (např. komerční krátkodobý nájem, služby typu Air BnB, Booking.com apod.).

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. **Název** společenství vlastníků je **Společenství vlastníků pro dům V Lázních 687, Jesenice.**
2. **Sídlo** společenství vlastníků se nachází na adrese V Lázních 687, 252 42 Jesenice.

Článek III.

Společné části

1. Společné části jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Úprava společných částí Domu se řídí zejména Občanským zákoníkem, a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
3. Společnými jsou vždy Pozemek, na němž byl Dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotkyk užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
4. Podíly na společných částech jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v Domě.
5. Společnými částmi nemovité věci může být vedle Pozemku, na němž je Dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou Domu a s užíváním jednotek.
6. Společnými částmi Domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce v bytě, jako jsou zejména stěny, sloupy, pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní

omítky, malby, krytiny, obložení aj.

7. Podlahy jsou společnými částmi Domu, vyjma podlahových krytin v bytě.
8. Společnými částmi Domu jsou také přípojky pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví jiných dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešť'ových vod, rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, at' jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů (to se netýká rozvodů uvnitř bytu včetně vodovodních baterií). Společnou částí je celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných topných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části. Dále také protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, byla-li pořízena jako společná (to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky, obdobně platí pro veškeré druhy ventilací), systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu, rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení společných částí Domu, a jiné příslušenství Domu, které je nezbytně nutné k provozu Domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.
9. Společnými částmi Domu, jakož částmi podstatnými pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 Občanského zákoníku, jsou zejména:
 - a) vodorovné a svislé konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu,
 - b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešť'ových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
 - c) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře, průčelí, schodiště, chodby, okna včetně oken v bytech,
 - d) balkony a lodžie, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů a lodžii; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
 - e) sklepní kóje a jiné prostory a místnosti nacházející se ve společných částech Domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.

Článek IV.

Způsob výpočtu podlahové plochy

1. Způsob výpočtu podlahové plochy se řídí zejména relevantními ustanoveními Občanského zákoníku, a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, zejména §2 a §3.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek V.

Správa Domu a další činnosti

1. Správou se rozumí činnost z hlediska provozního a technického a činnost z hlediska správních činností ve smyslu ustanovení § 1189 a násl. Občanského zákoníku a ve smyslu ustanovení § 7 a násl. nařízení vlády č. 366/2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
2. Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků 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. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků může pověřit jiný subjekt výkonem určitých činností souvisejících se správou Domu a Pozemku.
4. Činnostmi týkajícími se správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - 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 nebostanov 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, rozvodu energií včetně tepla, teplé i pitné vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení dle vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a přístupových cest na pozemek,
 - 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.
5. Z hlediska správních činností se rozumí správou Domu 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 dle 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 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, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - c) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto Stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito Stanovami,
 - d) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v Domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - e) výkon činností spojených s uplatňováním ochrany práv vlastníků jednotek.
6. Nesplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozící nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky nebo společných prostor, je osoba odpovědná za správu Domu oprávněna 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.

Článek VI.

Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu Domu a Pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou Domu a Pozemku,
 - b) 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),
 - c) pojištění Domu,
 - d) nájmu společných částí Domu.
2. Osoba odpovědná za správu Domu a Pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
3. Osoba odpovědná za správu Domu a Pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku (např. správce, domovník).

Článek VII.

Zajišťování správy Domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením 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 příspěvkem na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání (čl. VI. těchto Stanov),
 - 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. X odst. 1 těchto Stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených těmito Stanovami,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 těchto Stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto Stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Článek VIII.

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 vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků 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.

Článek IX.

Seznam členů společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení/název,
 - b) datum narození/ICĚ,
 - c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu/sídlo právnické osoby,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) e-mailová adresa, datová schránka a telefon, pokud je člen sdělí,
 - f) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů nebo partnerů,
 - g) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 těchto Stanov, s výjimkou záznamů podle odst. 1 písm. b), d), e) a f), které mohou být zpřístupněny pouze s písemným souhlasem dotčeného vlastníka.
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 své 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 s písemným souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Článek X.

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, §1175 a následujících 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, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - 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, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání 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) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak Dům nebo Pozemek spravuje,
 - h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnouta seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 těchto Stanov, bude domluventakový 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 vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto Stanovách, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto Stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito Stanovami,
 - b) řídit se pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo bytu,
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - 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 o

- společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech Domu a Pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo byli jím pozváni do jednotky či společných prostor,
 - h) oznámit výboru záměr provádět stavební úpravy v jednotce včetně rozsahu prováděných prací,
 - i) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci včetně statického posudku v případě, že provádí změnu stavby (své jednotky) a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno; je zakázáno odstraňovat nebo jakkoliv narušovat nosné prvky budovy a dále odstraňovat nebo jakkoliv narušovat systém ventilace, vzduchotechniky a dalších společných částí technických sítí a rozvodů, přičemž za případné škody ručí vlastník jednotky, ve které je rekonstrukce, nebo takováto změna prováděna, resp. provedena,
 - j) na vlastní náklad provádět údržbu a opravy jednotky, kterou má ve vlastnictví, tak aby byla v dobrém technickém stavu, po provedení rekonstrukce na vyžádání předložit revizní zprávu elektroinstalace v jednotce a zprávu o provedení tlakové zkoušky vody a těsnosti odpadu. 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, kdy to stanoví zákon nebo tyto Stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v Domě,
 - k) umožnit po předchozím vyzvání některého člena výboru nebo správce instalaci a údržbu zařízení pro měření vody a tepla v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot v jednotce,
 - l) umožnit po předchozím vyzvání některého člena výboru nebo správce přístup ve stanoveném termínu do prostoru 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 nebo správce alespoň sedm dnů předem,
 - m) pro případ dlouhodobé nepřítomnosti (více než jeden měsíc) oznámit výboru spojení a osobu, která v případě havárie umožní vstup do jednotky,
 - n) úpravy, jimiž se mění vzhled Domu, může člen provádět jen se souhlasem všech členů společenství vlastníků. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu, může člen společenství vlastníků provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství vlastníků.
 - o) zdržet se zejména výrobní, opravárenské a podobné činnosti ve všech částech Domu (provozovny za účelem provozování výrobní a opravárenské činnosti) nebo odborné podnikatelské činnosti, se kterou souvisí hluk, vibrace, zápach, kouř, nadměrný pohyb cizích lidí ve společných částech apod. Toto ustanovení se týká také zřizování a provozování domácí dílny.
4. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, 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 pověřené osobě 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, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
8. Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 těchto Stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
9. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy, telefonního kontaktu a e-mailu, 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, trvalé bydliště a doručovací adresu, případně i e-mailovou adresu této osoby.
11. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek

Článek XI.

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 nebo partnerů, 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 nebo partnerů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Článek XII.

Zánik členství ve společenství vlastníků

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství vlastníků 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 neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek XIII.

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) revizor.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků.

3. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu, který upravuje živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu může být i právnická osoba. Tato právnická osoba pak určí fyzickou osobu, která ji bude ve výboru zastupovat.
4. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), partner dle občanského zákoníku nebo registrovaný partner je členem voleného orgánu společenství vlastníků. Členství v jednom voleném orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství vlastníků je čtyři roky, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu také končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
6. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. 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 třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků 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 odstavce 4 tohoto článku obdobně.
10. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Článek XIV.

Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů,

nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu nebo e-mailovou adresu. Pokud nebyla taková adresa 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 (informační tabuli) ve všech vchodech objektu společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Zasedání shromáždění se koná obvykle v Domě nebo v obci, ve které se Dům nachází. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámita oznámí v pozvánce místo a způsob.
4. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvolán či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
5. Člen společenství vlastníků může zmocnit 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. 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 revizora a rozhodování o výši jeho odměny,
 - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě Domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu 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 cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání Domu nebo bytu,

- o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 těchto Stanov,
- g) udělování předchozího souhlasu:
- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) v jednotlivém případě,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčenývlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti (správce, domovník),
- i) rozhodování o výši příspěvků členů společenství vlastníků na správu Domu a Pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnost,
- j) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem dle zákona či těchto Stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
- k) rozdělení případných výnosů z hospodaření společenství,
- l) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí Domu,
- m) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito Stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto Stanovy vyžaduje vyšší počet hlasů. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení a) schválení nebo změně stanov, b) jde-li o schválení rozpočtu na stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a velikost podílů na společných částech. Rozhodnutí o upřesnění realizace stavební úpravy bez změny rozpočtu vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků. Tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o a) změně účelu užívání stavby, b) změně stavby, c) o uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru, d) o uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, kdy dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek společenství vlastníků z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou Domu a Pozemku. Souhlas vlastníků všech jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení mění-li se 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 (§ 1214 Občanského zákoníku).
8. Zasedání shromáždění řídí předseda shromáždění, což je předseda výboru nebo jím pověřený člen společenství. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek

podle čl. XIV odst. 2 věty druhé těchto Stanov řídí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Předseda shromáždění vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně. 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. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

9. Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal. Ze zápisu musí být patrné:
 - a) kdo zasedání svolal
 - b) jak, kdy se konalo,
 - c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
 - e) plné znění přijatých usnesení,
 - f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
 - g) kdy a kým byl zápis vyhotoven.
10. 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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění za podmínek určených v článku X. odst. 2 těchto Stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy (bez listiny přítomných) ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu nebo v tištěné podobě předány na jeho náklady, bezprostředně po vyhotovení zápisu.
11. 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.
12. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
13. Spoluvlastníci jednotky mají jeden společný hlas. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu (viz čl. XI. těchto Stanov). To platí i v případě manželů nebo partnerů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

14. Ustanovení týkající se vyhotovení zápisu z jednání shromáždění se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Článek XV.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
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 minimálně patnáct dnů.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky, případně jeho zmocněnce nebo společného zástupce (§ 1185 odst. 2 Občanského zákoníku) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Zmocnění musí být učiněno v písemné formě.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě na e-mailovou nebo poštovní doručovací adresu nebo na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k Pozemku a Domu 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, ledaže zákon nebo tyto Stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení a) schválení nebo změně stanov, b) jde-li o schválení rozpočtu na stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a velikost podílů na společných částech. Rozhodnutí o upřesnění realizace stavební úpravy bez změny rozpočtu vyžaduje souhlas většiny přítomných vlastníků. Tříčtvrtinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o a) změně účelu užívání stavby, b) změně stavby, c) o uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru, d) o uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, kdy dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek společenství vlastníků z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou Domu a Pozemku. Souhlas vlastníků všech jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení mění-li se 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 (§ 1214 Občanského zákoníku).

Článek XVI.

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. 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 ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je tříčlenný. Výbor zastupuje jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
4. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, 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 výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci člena výboru, 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. Člen výboru vykonává funkci osobně.
7. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 těchto Stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat zaneúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápis ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 těchto Stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru

zasílány na jeho e-mailovou adresu nebo zasílány v tištěné podobě na jeho náklady, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

8. Má-li společenství vlastníků zaměstnanec je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku. Členové výboru jsou pro výkon své funkce pojištěni.
10. Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy Domu a Pozemku a dalších činností 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 pojištění Domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě Domu a Pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu Domu a Pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,

- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společností vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
 - e) v případě změny prohlášení dle § 1166 Občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
12. V působnosti výboru je dále rozhodování:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých);
 - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
13. 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.
14. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

Článek XVII.

Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem společnosti vlastníků, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti vlastníků nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti vlastníků.
2. Revizora volí shromáždění.
3. Revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s Občanským zákoníkem a prováděcími předpisy a těmito Stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na zasedání shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) účastní se jednání výboru,

- e) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

ČÁST PÁTÁ

DOMOVNÍ ŘÁD

Článek XVIII.

1. Společenství vlastníků vydává Domovní řád.
2. Každý vlastník jednotky má povinnost se s tímto Domovním řádem náležitě seznámit a jednat s ním v souladu.

ČÁST ŠESTÁ

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. Příjem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu Domu a Pozemku podle čl. XX. těchto Stanov,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu Domu a Pozemku podle čl. XX. těchto Stanov,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXI. 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, a

- 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 platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - 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 tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
 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 XX.

Pravidla pro příspěvky na správu Domu 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 shromážděním.
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. V těchto 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 podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu Domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou Domu a Pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou (tzv. potvrzení o bezdlužnosti).

Článek XXI.

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

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě (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.
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a odvoz komunálního odpadu.
3. O druhu poskytovaných Služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na Služby takto:
- 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 spotřeby vody,
 - tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem Služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 těchto Stanov rozhodných pro rozúčtování.
5. V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) těchto Stanov má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých Služeb, nejpozději do čtyř měsíců od

skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

ČÁST SEDMÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM

Článek XXII.

Hospodaření společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků hospodaří zejména s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu Domu a Pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za Služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto Stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke chválení návrhy výše příspěvků na správu Domu a Pozemku a výše záloh na úhradu za Služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen Služeb a další návrhy, které dle zákona a těchto Stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě se správcem může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním některých činností uvedených v bodu 1 tohoto článku.
3. Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, je povinno s nimi hospodařit v souladu s účelem vymezeným v zákoně a těchto Stanovách. 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 svým členům příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné a řádné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství vlastníků jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a pozemku.
6. Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a Pozemku.
7. Případné výnosy z hospodaření společenství vlastníků mohou být rozděleny mezi členy

společenství vlastníků po schválení účetní závěrky. Výnos se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů na společných částech Domu a Pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních předpisů.

ČÁST OSMÁ

ZÁNİK SPOLEČENTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek XXIII.

Zánik společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků zaniká v případě zániku Domu a dále v případě, že:
 - a) dohodnou-li se všichni vlastníci jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti jeho podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech,
 - b) jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění manželů nebo partnerů a dohodnou-li se manželé nebo partneři o přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví ve vlastnictví nemovité věci ve společném jmění zápisem do veřejného seznamu.
2. Ve všech ostatních záležitostech spojených se zánikem společenství vlastníků se řídí společenství vlastníků právním řádem ČR, zejména Občanským zákoníkem.

ČÁST DEVÁTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek XXIV.

Závěrečné ujednání

1. Tyto Stanovy byly schváleny dne 2. 12. 2025
2. Ve věcech v těchto Stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů, zejména v Občanském zákoníku a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.