

STANOVY

Společenství vlastníků Severní Předměstí č. p. 1154, 1155, 1156 a 1157 v Plzni

čl. 1

Základní ustanovení

- 1.1. Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“).
- 1.2. Členy společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek (dále jen „**jednotka**“) a příslušných podílů na společných částech nemovité věci. Společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „**člen společenství**“).
- 1.3. Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.
- 1.4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.
- 1.5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

čl. 2

Název a sídlo společenství

- 2.1. Společenství vlastníků pro dům – budovy č. p. 1154, č. p. 1155, č. p. 1156 a č. p. 1157 postavené na pozemku parc. č. 11102/627, v obci Plzeň, katastrální území Plzeň, přijalo název:
Společenství vlastníků Severní Předměstí č. p. 1154, 1155, 1156 a 1157 v Plzni .
- 2.2. Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese:
Slupská 1157/3, 323 00 Plzeň .

čl. 3

Předmět činnosti společenství - správa domu a další činnosti

- 3.1. Správou domu se rozumí z hlediska provozního a technického 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 nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - (b) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé užitkové vody včetně radiátorů, pitné vody, vzduchotechniky, výtahů, telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

- (c) údržba a opravy pozemku a společných částí domu a údržba přístupových cest na pozemku,
- (d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů i těchto stanov vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

3.2. Správou domu se rozumí z hlediska **správních činností** zejména

- (a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání 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 vlastníků jednotek na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení a vybírání záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, jak dále v textu blíže specifikováno,
- (c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky,
- (d) 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,
- (e) 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,
- (f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

3.3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- (a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku odborně způsobilou třetí osobou – správcem (dále jen „**správce**“);
- (b) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku odborně způsobilou třetí osobou v případech vyžadujících takovou odbornou způsobilost;
- (c) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo;
- (d) pojištění domu;
- (e) nájmu společných částí domu;
- (f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty, výtahy a podobná vyhrazená technická zařízení.

3.4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů.

3.5. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- (a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemku**“), popřípadě dalších příspěvků na odměnu správce dle smlouvy se správcem podle ustanovení čl. 4 nebo na odměňování členů orgánů společenství nebo na odměnu za vedení účetnictví, poskytování právních služeb nebo na podobné náklady vlastní správní činnosti,

- (b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene (a) vybírány,
 - (c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - (d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - (e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.
- 3.6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená nebo související s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny do společných prostor, dodávky vody a odvod odpadní vody, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, provoz výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- (a) vybírání záloh na úhrady za služby,
 - (b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, a to dle pravidel schválených shromážděním společenství nebo způsobem stanoveným zvláštním právním předpisem, neschválí-li společenství vlastní pravidla způsobu rozúčtování, nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - (c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 3.7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména
- (a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství nebo stanovených členům společenství zvláštními právními předpisy,
 - (b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - (c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

čl. 4

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 4.1. V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu, anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků o ustanovení správce a uzavření smlouvy se správcem, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být odborně způsobilá fyzická nebo právnická osoba.
- 4.2. Změny osoby správce, obsah smlouvy se správcem nebo její změny v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti schvaluje shromáždění.
- 4.3. Uzavřením smlouvy se správcem podle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
- 4.4. Prvním správcem společenství vlastníků je společnost Obytná zóna Sylván a.s., Palackého nám. 6, Plzeň.

čl. 5

Orgány společenství

- 5.1. Orgány společenství jsou:

- (a) shromáždění (dále jen „**shromáždění**“),
- (b) předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“), který je voleným orgánem společenství.
- 5.2. Volené orgány společenství volí a odvolává shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů volených orgánů spolu s určením jejich pořadí. Náhradník se stává členem orgánu, pro něž byl zvolen, dnem skončení výkonu funkce stávajícího člena, skončil-li tento před uplynutím funkčního období, a to na dobu do skončení funkčního období člena, jehož náhradník ve funkci nahradil.
- 5.3. Kolektivní orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů. Tajnou volbu může navrhnout předseda, pokud nejde o jeho první volbu.
- 5.4. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 5.5. Existuje-li více volených orgánů společenství, může být stejná osoba zvolena pouze do jednoho voleného orgánu tohoto společenství.
- 5.6. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. Odměna za výkon funkce členů volených orgánů je hrazena z příspěvků určených na odměňování členů orgánů společenství dle ustanovení § 1180 odst. 2) občanského zákoníku.
- 5.7. Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- 5.8. Člen voleného orgánu může během funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení oznamuje člen voleného orgánu písemně orgánu společenství, jehož je členem nebo předsedovi. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal volený orgán nebo předseda na vědomí. Pokud volený orgán nebo předseda nevezme odstoupení na vědomí do třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým (30.) dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Odstupuje-li předseda společenství, zaniká jeho funkce třicátým (30.) dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce na adresu sídla společenství a všem vlastníkům.
- 5.9. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu bez zbytečného odkladu.

čl. 6 Shromáždění

- 6.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, jež tvoří všichni vlastníci jednotek.
- 6.2. Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o věcech uvedených v ustanovení § 1208 písm. a) až h) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nebo v ustanovení, které jej v budoucnu nahradí, změní nebo doplní, vč. ustanovení s jiným označením v příslušném právním předpisu, přičemž
- (a) částka dle ustanovení § 1208 písm. f) bod. 7. občanského zákoníku (**opravy a stavební úpravy společných částí**) se pro každou jednu opravu a/nebo stavební úpravu stanovuje ve výši **100.000 Kč bez DPH**, přičemž jednou opravou a/nebo stavební úpravou se rozumí práce realizované na základě jedné smlouvy (akceptované objednávky) a

- (b) částka dle ustanovení § 1208 písm. g) bod. 2. občanského zákoníku (**nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí**) se stanovuje ve výši **20.000 Kč bez DPH** pro každou jednu movitou věc.
- 6.3. Shromáždění dále rozhoduje v záležitostech, které si k rozhodnutí vyhradí.
- 6.4. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát (1x) v kalendářním roce předseda. Shromáždění musí být rovněž svoláno z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu (1/4) hlasů, nejméně však z podnětu dvou (2) vlastníků jednotek. Neučiní-li to předseda do třiceti (30) dnů, mohou jej svolat v předchozí větě uvedení vlastníci jednotek sami. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
- 6.5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně třicet (30) dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánka musí být buď písemná nebo v elektronické podobě (e-mail s přílohami v obecně akceptovaných formátech dokumentů). V případě elektronické pozvánky adresuje tuto předseda na e-mailovou adresu, kterou mu za tím účelem člen společenství sdělil.
- 6.6. Člen společenství se zúčastňuje zasedání shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být úředně ověřen. Plná moc pro zastupování na shromáždění je přílohou zápisu ze shromáždění. V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen shromáždění zúčastňuje osobně nebo v zastoupení. Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do této listiny provést, zaznamená tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.
- 6.7. Jsou-li vlastníkem jednotky manželé v režimu společného jmění, zúčastňují se zasedání shromáždění manželé podle své úvahy společně nebo jedním z manželů. Účastní-li se zasedání shromáždění jeden z manželů, musí mít trvalé zmocnění dle § 1185 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., jinak je vyžadována písemná plná moc od manžela druhého. Účastní-li se zasedání shromáždění oba manželé, hlasují však vždy společným hlasem jako jediný vlastník. Nedohodnou-li se oba zúčastnění manželé na společném hlasování, platí, že nehlasovali a k jejich hlasu se nepřihlíží.
- 6.8. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda, popř. osoba, která byla řízením jednání shromáždění předsedou pověřena. Podklady pro jednání shromáždění připravuje předseda.
- 6.9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- (a) kdo a jak jednání svolal,
 - (b) datum a místo konání shromáždění
 - (c) přijatá usnesení,
 - (d) výsledky hlasování,
 - (e) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - (f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
 - (g) kdy a kým byl zápis vyhotoven.
- 6.10. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a listina přítomných a plné moci (byly-li uděleny).
- 6.11. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy pro právní jednání statutárního orgánu společenství nebo správce **schválení** či souhlas shromáždění, a nevyžaduje-li současně zákon nebo tyto stanovy, aby souhlas či schválení předcházely konkrétnímu právnímu jednání statutárního orgánu

společenství nebo správce, je podmínka splněna i rozhodnutím shromáždění o dodatečném schválení takového právního jednání nebo souhlasu s ním přijatým nejpozději do osmnácti (18) měsíců ode dne uskutečnění takového právního jednání. Rozhodnutí shromáždění o dodatečném schválení právního jednání přijaté později vyžaduje ke svému přijetí **NADPOLOVIČNÍ většiny** hlasů **VŠECH** vlastníků jednotek.

čl. 7

Usnášeníschopnost, hlasování na zasedání shromáždění

- 7.1. Shromáždění je způsobilé usnášet se, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
- 7.2. Při hlasování má každý vlastník jednotky **počet HLASŮ odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu** na společných částech domu; manželé v režimu společného jmění mají **společně** počet HLASŮ odpovídající velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají **společně** počet hlasů odpovídající velikosti jejich společného podílu na společných částech.
- 7.3. **NADPOLOVIČNÍ většiny HLASŮ PŘÍTOMNÝCH vlastníků jednotek** je zapotřebí k přijetí každého usnesení shromáždění, není-li dále těmito stanovami stanoveno jinak.
- 7.4. **Kvalifikované NADPOLOVIČNÍ většiny HLASŮ VŠECH vlastníků jednotek** je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění:
 - (a) o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - (b) o podstatných změnách týkajících se společných částí domu; podstatnými změnami se rozumí takové změny stavebních částí podstatných pro zachování domu, kterými by bylo zasahováno do jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru nebo vzhledu, jakož pro zachování bytu nebo nebytového prostoru vlastníků jednotek v domě, nebo jimiž se mění vnitřní uspořádání domu.
 - (c) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě se uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého společenství na náklady spojené se správou domu,
 - (d) o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků,
 - (e) o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis nestanoví žádné hlasovací kvorum nebo stanoví-li hlasovací kvorum mírnější.
- 7.5. **Souhlas VŠECH VLASTNÍKŮ jednotek** je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění o způsobu rozúčtování nákladů na ty služby, u nichž zvláštní právní předpis stanoví toto hlasovací kvorum.
- 7.6. **Souhlasu VŠECH VLASTNÍKŮ jednotek v písemné formě** je zapotřebí k uzavření dohody, kterou se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu.
- 7.7. Je-li proto důležitý důvod, může vlastník,
 - (a) který byl přehlasován, nebo
 - (b) o jehož návrhu vůbec nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění se usnášet,navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí shromáždění nebo o nezpůsobilosti shromáždění usnášet se dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

čl. 8

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 8.1. Ve všech záležitostech, které patří do působnosti shromáždění, mohou vlastníci jednotek rozhodovat mimo zasedání shromáždění, a to:
 - (a) kdykoliv, v jakékoliv otázce, navrhne-li tak písemně předseda, nebo
 - (b) vždy, pokud svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě předseda rozešle v písemné formě návrh usnesení do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.
- 8.2. Návrh předsedy musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se musí vlastníci vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct (15) dní a určuje se pro každé rozhodování mimo zasedání shromáždění jednotlivě. V případě, kdy lhůta určena není, platí, že lhůta činí patnáct (15) dní. Výše uvedená lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni předložení příslušného návrhu usnesení příslušnému vlastníkovi, pokud předseda společenství nestanoví jiný počátek běhu této lhůty (např. společný počátek běhu lhůty pro všechny vlastníky).
- 8.3. K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
- 8.4. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá **NADPOLOVIČNÍ většinou** hlasů **VŠECH** vlastníků.
- 8.5. Ve věcech uvedených v odst. 7.5. těchto stanov a dále též v případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání shromáždění zapotřebí souhlas **VŠECH** vlastníků jednotek.
- 8.6. Výsledek hlasování předseda písemně oznámí vlastníkům. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

čl. 9

Předseda společenství vlastníků

- 9.1. Předseda společenství vlastníků je statutárním a výkonným orgánem společenství. Předseda společenství vlastníků může být osoba fyzická i právnická.
- 9.2. Funkční období předsedy činí **dva (2) roky** a počíná dnem jeho zvolení.
- 9.3. Prvním předsedou společenství vlastníků je Ing. Marcel Simet, nar. 2. 4. 1966, trvale bytem Hodonínská 43, Plzeň 1.
- 9.4. Předseda společenství vlastníků rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou v působnosti shromáždění a které si shromáždění k rozhodnutí nevyhradilo. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná právní forma, připojí předseda společenství vlastníků svůj podpis.
- 9.5. Předseda společenství vlastníků plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- 9.6. Předseda společenství vlastníků zejména:
 - (a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, dalších souvisejících právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - (b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - (c) rozhoduje o opravách nebo stavebních úpravách společných částí domu a pozemku do výše **100.000,-- Kč bez DPH** pro každou jednu opravu a/nebo stavební úpravu, přičemž

jednou opravou a/nebo stavební úpravou se rozumí práce realizované na základě jedné smlouvy (akceptované objednávky),

- (d) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota nepřevyšuje **20.000,-- Kč bez DPH**, pro každou jednu movitou věc.
- (e) připravuje plán oprav na následující období a předkládá jej shromáždění ke schválení,
- (f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá jí shromáždění ke schválení, a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- (g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společnosti, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společnosti,
- (h) předkládá k projednání a schválení písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- (i) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společnosti,
- (j) **stanovuje výši záloh na jednotlivá plnění (služby) spojená nebo související s užíváním jednotky** (dále jen „zálohy na služby“) přičemž je povinen se řídit pravidly stanovenými zákonem č. 67/2013 Sb. „o službách“ v aktuálním znění; předseda je oprávněn pověřit stanovením výše záloh na služby správce, s nímž společnost uzavřelo smlouvu dle čl. 4 těchto stanov,
- (k) **sděluje výši příspěvku na správu domu a pozemku a výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům**; předseda je oprávněn pověřit oznámením výše příspěvku na správu domu a pozemku a/nebo výše záloh na úhradu za jednotlivé služby jednotlivým vlastníkům správce,
- (l) **navrhuje shromáždění rozhodnutí o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky**,
- (m) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- (n) zajišťuje včasné plnění závazků společnosti vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společnosti.
- (o) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společnosti navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- (p) 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,
- (q) jménem společnosti vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- (r) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společnosti vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

čl. 10

Vznik členství, evidence členů společnosti

- 10.1. Členy společnosti se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnické právo k jednotce v domě, a to:
 - (a) dnem vzniku společnosti v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví jednotky nejpozději dnem vzniku společnosti nebo
 - (b) dnem nabytí vlastnictví jednotky v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví jednotky po dni vzniku společnosti.
- 10.2. Členství ve společnosti vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.

- 10.3. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství; to platí i v případě vlastnictví jednotky v režimu společného jmění manželů.
- 10.4. Seznam členů společenství není veden.

čl. 11

Práva a povinnosti člena společenství

11.1. Člen společenství má právo zejména:

- (a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
- (b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- (c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- (d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
- (e) obdržet přehled čerpání z příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
- (f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

11.2. Člen společenství je povinen zejména:

- (a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- (b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, dobrými mravy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- (c) neprodleně upozorňovat předsedu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- (d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, to znamená na provoz, opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak, dále hradit stanovené příspěvky na vlastní správní činnost,
- (e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh na služby,
- (f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- (g) odstranit bez zbytečného odkladu na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností nebo domácí zvířata chovaná v bytové jednotce,
- (h) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- (i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- (j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho (1) měsíce, předsedovi nebo správci:
 - nabytí vlastnictví jednotky, včetně uvedení svého jména, data narození, adresy a počtu osob, které mají či budou mít v jednotce domácnost, a změny těchto údajů,

- změny v počtu osob užívajících jednotku člena společenství v případě, užívají-li jednotku člena společenství po dobu nejméně dvou (2) měsíců úhrnem v jednom kalendářním roce,
 - skutečnost, že přenechal svoji jednotku nebo její část do užívání třetí osobě (bez ohledu na užívací titul), a to vč. jména, adresy a data narození takové třetí osoby a počtu členů její domácnosti,
- (k) oznámit předsedovi nebo správci do jednoho (1) měsíce převod vlastnictví jednotky na jiného vlastníka a sdělit svou novou adresu,
- (l) předat předsedovi nebo správci stavebním úřadem ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby bytové jednotky; v případě, není-li ověření takové projektové dokumentace stavebním úřadem vyžadováno, pak projektovou dokumentaci za účelem takové stavební úpravy zpracovanou,
- (m) při všech stavebních úpravách, které podléhají i nepodléhají ohlašování stavebnímu úřadu nebo povolování stavebním úřadem podle stavebního zákona je vlastník jednotky povinen ohlásit jejich provedení předsedovi nebo správci, a to minimálně měsíc před započatím plánovaných úprav a předat předsedovi projektovou dokumentaci (stavebním úřadem ověřenou v případě, že její ověření prováděné změny stavby vyžadují), a harmonogram realizace stavebních úprav; změnou stavby se rozumí i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky (jakákoli rekonstrukce bytu, zejména pak změny ve složení podlahových krytin, rekonstrukce bytových jader, výměna bytových nenosných příček, rekonstrukce rozvodů vody a plynu, instalace zasklení lodžii nebo balkonů apod.),
- (n) při prodeji nebo převodu jednotky je stávající vlastník jednotky povinen seznámit nového vlastníka jednotky s ustanoveními těchto stanov, Domovního řádu a případnými dalšími závazky vyplývajícími z vlastnictví jednotky, ke kterým se stávající vlastník zavázal,
- (o) pro případ, že vlastník jednotku neužívá, je povinen sdělit předsedovi nebo správci svoji kontaktní adresu a telefonické, případně i e-mailové spojení,
- (p) respektovat Domovní řád, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování příslušníky žijícími ve společné domácnosti i nájemci a podnájemci,
- (q) při **chovu domácích zvířat** zajistit, aby nedocházelo k obtěžování dalších členů společenství pachy nebo hlukem a byly dodržovány hygienické, veterinární, bezpečnostní požární a další předpisy. Člen společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat ve společných částech domu a dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné části a okolí domu. Nastalé znečištění je povinen ihned svým nákladem odstranit. Dále je povinen se zdržet chovu nebezpečných druhů zvířat (chov šelem, dále pak jedovatých plazů, krokodýlů atd.) a chovu zvířat neumožňujícímu dodržovat potřebnou hygienu (drůbež, švábi atd.);
- (r) zdržet se umístování jakýchkoli předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu či v jeho okolí, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a dbát **zákazu kouření ve společných prostorách domu**. Dojde-li k takovému umístění nepovolených předmětů, je společenství oprávněno na náklady člena společenství po předchozím upozornění tyto vyklidit;
- (s) zdržet se užívání balkonů jako skladiště, zajistit, aby předměty na nich umístěné byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží,
- (t) dodržovat **noční klid** v době od 22:00 do 06:00, zejména se v této době zdržet produkce hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

- 11.3. Při porušení či nesplnění kterékoli povinnosti vlastníka podle odstavce 11.2. vyjma písmen d), e) je vlastník povinen zaplatit společenství smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** za každé takové porušení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok společenství na náhradu škody, kterého se může domáhat v plném rozsahu. O udělení pokuty rozhoduje předseda.
- 11.4. Při porušení či nesplnění povinnosti vlastníka podle odstavce 11.2. písmeno d), e) bude postupováno pořadem práva a člen společenství je povinen uhradit veškeré náklady vynaložené společenstvím na vymožení dluhu vzniklého z neplnění povinností dle citovaného odstavce včetně úroků z prodlení.

čl. 12

Zánik členství ve společenství

- 12.1. Členství ve společenství zaniká:
- (a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - (b) smrtí člena společenství – fyzické osoby,
 - (c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - (d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.
- 12.2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku smrti zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky a tento se stává členem společenství. Tuto změnu je člen společenství povinen oznámit předsedovi nebo správci do třiceti (30) dnů ode dne, kdy tato změna nastala.

čl. 13

Pravidla pro užívání společných částí domu

- 13.1. Společné části domu lze užívat jen k účelu vzhledem k jejich povaze a určení.
- 13.2. Vlastník jednotky má právo svobodně užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejného práva ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.
- 13.3. Vlastník jednotky užívá společné části domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, způsobem vhodným pro udržení nezávadného stavu a dobrého vzhledu domu.
- 13.4. 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 k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
- 13.5. Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu může stanovit domovní řád. Domovní řád schvaluje shromáždění.

čl. 14

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 14.1. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství **měsíčně** v částkách **stanovených předsedou nebo správcem**, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 14.2. **Výše záloh** se určí tak, aby odpovídala měsíčnímu podílu z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen a výše spotřeby běžného roku a zohledňovala počet osob užívajících každou jednotku.

- 14.3. **Výše příspěvků na správu domu a pozemku** se určí tak, aby v souhrnu s předcházejícími obdobími a predikci vývoje příjmů společenství odpovídala předpokládaným nákladům na správu domu a pozemku, zejména s ohledem na plánované opravy, revize, rekonstrukce, modernizace, údržbu a jiné obdobné činnosti.
- 14.4. Prvotní výše měsíčního příspěvku na správu domu a pozemku odpovídající podílu na společných částech byla určena na **16,- Kč/m²** podlahové plochy. Příspěvky určené na správní činnost se rozvrhnou na každou jednotku stejně, a to ve výši **120,- Kč/jednotka**.
- 14.5. Splatnost těchto příspěvků a záloh se určuje nejpozději do **posledního dne** kalendářního měsíce, za který je příslušná platba hrazena.
- 14.6. Nevyčerpaný zůstatek na účtu výdajů spojených se správou domu, na opravy, rekonstrukce a modernizace domu (účet dlouhodobých záloh) se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 14.7. Skutečnou výši nákladů na služby a záloh předseda jednou ročně **rozúčtuje**; zpracované vyúčtování následně doručí vlastníkům jednotek **v termínu dle platných právních předpisů**; předseda je oprávněn **pověřit** provedením **rozúčtování** nebo zajištěním jeho provedení a zpracováním **vyúčtování** a zajištěním jeho doručení jednotlivým vlastníkům v téže lhůtě na náklady společenství **správce**.
- 14.8. Každý z vlastníků jednotek je povinen případnou reklamaci vyúčtování uplatnit u předsedy nebo správce ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne obdržení vyúčtování.
- 14.9. Vzájemné vypořádání přeplatků či nedoplatků se mezi společenstvím a vlastníkem jednotky provede **v termínu dle platných právních předpisů**.

čl. 15

Hospodaření společenství

- 15.1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby, případně hospodaří s dalšími peněžními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 15.2. Společenství může zajišťováním činnosti podle tohoto článku pověřit jinou osobu (správce).
- 15.3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 15.4. Plán oprav na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek. Rozpočet společenství pro příslušné rozpočtové období je tvořen předpokládanými příjmy a výdaji společenství v příslušném rozpočtovém období.
- 15.5. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:
- příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

- (e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - (f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - (g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 15.6. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:
- (a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - (b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - (c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 15.7. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 15.8. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

čl. 16 Doručování

- 16.1. Veškeré písemnosti doručované společenstvím jednotlivým členům společenství nebo naopak se doručují zpravidla prostřednictvím poštovní přepravy, vhozením do poštovní schránky, nebo osobním doručením.
- 16.2. Písemná forma je zachována i při doručení písemnosti prostřednictvím nezabezpečené sítě elektronických komunikací, požádá-li písemně člen společenství o tento způsob doručování a sdělí-li současně svoji e-mailovou adresu, kterou bude používat pro tento účel. Společenství mu následně poskytne svoji e-mailovou adresu nebo seznam e-mailových adres používaných ke komunikaci se členy společenství. Při využití prostředků elektronické komunikace jsou obě strany povinny využívat výlučně svých navzájem poskytnutých e-mailových adres. Ten, kdo e-mailovou adresu poskytl, odpovídá za funkčnost svého hardwarového a softwarového vybavení používaného pro zvolený způsob elektronické komunikace. V pochybnostech se e-mail považuje za doručený třetím (3.) dnem po přijetí na poštovní server zajišťující správu elektronické pošty adresáta.

čl. 17 Zrušení společenství vlastníků

- 17.1. Společenství se zrušuje podle právní úpravy dle ustanovení § 1215 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

čl. 18 Účinnost

- 18.1. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem založení společenství.