

# **STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ OSTRUŽINOVÁ 1, 3, 5, 7, 9, BRNO**

## **ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

### **Čl. I Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a společných prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“).
3. Společenství je způsobilé jako právnická osoba vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.
4. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství vlastníků je oprávněno pronajímat společné části domu a pozemek.

### **Čl. II Název a sídlo společenství**

1. Název společenství: „Společenství vlastníků Ostružinová 1, 3, 5, 7, 9, Brno“.
2. Sídlo společenství: Ostružinová 497/5, Brno, PSČ 621 00

## **ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. III Správa domu a další činnosti**

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovitosti při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa nemovitostí zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, modernizací, rekonstrukcí, nástavbou,

přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na ty společné části, které slouží výlučně k užívání jen některým spoluvlastníkům.

3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. Společenství vlastníků nesmí zajišťovat dluh třetí osobě.
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
5. O nabytí movitých věcí je oprávněn rozhodnout výbor společenství v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne částku 50.000,- Kč bez DPH;
  - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč bez DPH.
6. O opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí je výbor společenství oprávněn rozhodnout v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,- Kč bez DPH. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
7. Při zadávání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč bez DPH je oprávněn výbor společenství oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně dva potenciální dodavatele.

#### **Čl. IV**

##### **Užívání společných částí domu a pozemku**

1. Společnými částmi jsou ty části domu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, sušárny, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád (nebo jeho výpis) se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání, které porušuje dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména zápachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

4. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině nebo vytváření přepážek ve společných částech domu, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5. V případě pohybu nebo činnosti ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je člen společenství povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát uzavření oken ve sklepech, v lodžích a ostatních společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžie jako skladiště,
7. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku, schránky a dveří bytové jednotky jménem svým a jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. V případě změny uživatele jednotky požádá statutární orgán nebo správce o výměnu jmenovky na zvonkovém tablu.
8. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěr vody, plynu a podobně, neprodleně zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno statutárnímu orgánu a ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být zajištěn volný přístup.
9. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě a od místností, kde jsou domovní uzávěry vody, plynu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném výborem.
10. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu a ostatním dotčeným členům společenství a dbát na to, aby hlučné a prašné práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hodin do 18:00 hodin. Hlučné a prašné práce je zakázáno vykonávat v neděli a ve svátek. V případě použití výtahu zhotovitelem prací k přesunu potřebného materiálu odpovídá člen společenství za jeho poučení, aby dbal ohleduplnosti a nedošlo k znečištění nebo poškození výtahu přetížením nebo mechanickým poškozením z nedbalosti. Sám odpovídá za případné vzniklé škody na majetku spoluvlastníků a zajistí úklid v průběhu a při dokončení prací. V době od 22:00 hodin do 8:00 hodin se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
11. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování a skladování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
12. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
13. Společenství zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně dvoutřetinové většiny všech členů společenství.
14. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, 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 fyzická nebo právnická osoba.

15. Smlouva se správcem obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
  - d) povinnost správce předložit shromáždění jednou ročně zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;
  - e) povinnost správce před ukončením své činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
16. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
17. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Čl. V Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění, jako nejvyšší orgán společenství vlastníků;
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není volen výbor jako statutární orgán;
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a je způsobilá k právním úkonům.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže při výkonu své funkce nechat zastoupit.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

8. Člen voleného orgánu společenství může z funkce odstoupit před uplynutím funkčního období. Odstoupení musí oznámit písemně orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnosti za nedostatky se nemůže zbavit tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má odstoupit, jinak se jedná o nedbalost.
10. Nenahradil-li volený orgán škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoliv byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství domoci.
11. K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí jako by nebylo přijato.
12. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
13. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
14. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.
15. Volené orgány mají nárok na odměnu za výkon své funkce. Výši odměny členům orgánů předkládá řídicí shromáždění a schvaluje ji shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodu, že osoba vykonávající funkci voleného orgánu svoji funkci vykonávala nedbale.

## **Čl. VI** **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka a volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů;
  - b) schválení nebo změně stanov;

- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce s písemným souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu;
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu;
  - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu. Pokud jsou správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
  - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. XVI;
  - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku;
  - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
  - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka;
  - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem;
  - k) nabývání movitých věcí k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50.000,- Kč v jednotlivém případě;
  - l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka;
  - m) rozdělení případného výnosu nebo ztráty z hospodaření mezi členy společenství;
  - n) pravidlech pro užívání společných částí domu;
  - o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí;
  - p) schvalování rozpočtu společenství a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku;
  - q) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru, se souhlasem všech členů společenství.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou v kalendářním roce. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
  6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
  7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
  8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady připojeny k pozvánce.
  9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce

- 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění členů společenství zmocněný tímto svolavatelem.
10. Shromáždění je způsobilé usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
  11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoliv fyzickou osobou – plná moc k zastupování musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, se pak k jeho hlasu nepřihlíží.
  12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak jeho právo zaniká.
  13. Minimálně tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - a) schválení nebo změně stanov;
    - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů;
    - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám; návrh 100%
    - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
  14. Minimálně dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - a) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky;
  15. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas dvoutřetinové většiny všech členů společenství.
  16. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
  17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, výsledky hlasování a námítky členů, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby konány. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
  18. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel(é) zápisu. Zápisy, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, musí být uschovány u statutárního orgánu.
  19. Ustanovení odstavců 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## **Čl. VII**

### **Výbor**

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Výbor je voleným statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. Pokud některý člen výboru rezignuje a nepodaří se zajistit náhradního člena výboru, může počet členů výboru klesnout až na tři.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů výboru. Z jednání výboru se pořizuje zápis. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
  - f) zajišťuje řádné vedení a úschovu písemností společenství;
  - g) podle usnesení shromáždění sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:



- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy;
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

## **Čl. VIII**

### **Pověřený vlastník**

1. Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
2. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
3. Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
4. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
5. Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

## **Čl. IX**

### **Kontrolní komise, revizor**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka či správce potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
2. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a shromáždění ji volí stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů kontrolní komise volí svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
4. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu obecně závaznými právními předpisy a s těmito stanovami;
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru, určené k projednání na schůzi shromáždění;
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
  - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění;
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
5. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

## **Čl. X**

### **Jednání dalších osob zá společnosti**

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

## **Čl. XI**

### **Zvláštní způsob rozhodování ve společnosti**

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání (per rollam). Statutární orgán rozešle písemně návrh rozhodnutí na adresu členů společnosti. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou podklady uveřejněny a dále údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dní od doručení návrhu vlastníku jednotky.
2. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky (**SOUHLASÍM/NESOUHLASÍM**) s uvedením data, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem vlastníka jednotky na listinu obsahující plné znění návrhu o rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen společnosti ve lhůtě 30 dní od doručení návrhu členů společnosti statutárnímu orgánu své vyjádření, platí, že s návrhem souhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.
4. Statutární orgán oznámí členům společnosti v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí rozhodnutí jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

## **Čl. XII**

### **Vznik členství**

1. Členy společnosti se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které společnost vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
  3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
  4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

### **Čl. XIII**

#### **Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování**

1. Práva člena společenství a vlastníka jednotky jsou určena v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo shromáždění;
  - c) volit a být volen do orgánů společenství;
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a udržovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu. Nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu a pozemek;
  - f) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy společných částí domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii dokladu. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, anebo správcem, se kterým společenství uzavřelo smlouvu o správě;
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinností podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství;
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovitosti a záloh na úhradu jednotlivých služeb a obdržet případný přeplatek vyúčtování záloh na úhradu služeb;
2. Povinnosti člena společenství a vlastníka jednotky jsou určena v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a shromážděním schválený domovní řád;

- b) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
- c) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dní ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, současně je povinen uhradit náklady na upomínky k úhradě splnění jeho povinností a je povinen uhradit smluvní pokutu ve výši schválené shromážděním.
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a zařízení domu pravidly obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu a v usneseních orgánů společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení domu;
- f) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- g) oznámit společenství vlastníků nejpozději do 30 dnů:
  - i. nabytí jednotky do vlastnictví;
  - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), telefon, případně e-mail;
  - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
  - iv. počet osob (mimo členů domácnosti), které v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně 90 dní v jednom kalendářním roce;
  - v. jméno a adresu osoby, které člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených v bodě **iii** a **iv**;
  - vi. jakoukoliv změnu údajů uvedených pod body **ii** až **v**;
  - vii. pro zaslání přeplatků z vyúčtování též svůj bankovní účet.
- h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství. Úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
- i) upravuje-li vlastník byt v rozsahu vyžadujícím stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu dle stavebního zákona, předloží statutárnímu orgánu potřebnou dokumentaci a umožní přístup zástupci společenství do bytu na základě předchozí výzvy pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. Kde to stanoví zákon, může provádět stavební úpravy jen se souhlasem vlastníků 2/3 jednotek, dle §1129 NOZ;
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
- k) umožnit instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepelné energie, případně plynu, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení na výzvu společenství vlastníků;
- l) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu a pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být

- tato změna prováděna uvnitř bytu nebo na společné části domu, která mu výlučně slouží k užívání, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
- n) oznamovat společenství všechny změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby spojené s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění jako nejvyššímu orgánu společenství vlastníků.

#### **Čl. XIV**

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

4. Členství ve společenství zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby;
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví;
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
5. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

#### **ČÁST PÁTÁ**

##### **HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

#### **Čl. XV**

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

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství 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 podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

#### **Čl. XVI**

##### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby**

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

### **ČÁST XXXX ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. XVII Závěrečná ustanovení**

1. Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek dne 7. 12. 2016.