

**STANOVY**  
**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**  
**„Společenství vlastníků jednotek Litvínovská 287, Praha 9“**

**Čl. I**  
**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu Litvínovská č. p. 287/13, Praha 9 na pozemku č. parc. 496/103, zapsaných na LV číslo 307 v k.ú. Střížkov [730866], v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen "dům," a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

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

1. Názvem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků jednotek Litvínovská 287, Praha 9**“.
2. Sídlem společenství je **Litvínovská 287/13, 190 00 Praha 9**

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

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.
3. Správou domu se rozumí zejména:
  - 3.1. zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě včetně úklidu společných prostor, pozemku a chodníku včetně kontejnerů na odpad a přístupových cest,
  - 3.2. zajišťování oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu včetně havarijní údržby,
  - 3.3. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy s ohledem na bezpečnost a ochranu zdraví osob nacházejících se v objektu,

- 3.4. zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény, rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
  - 3.5. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
  - 3.6. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - 3.7. vedení seznamu členů společenství,
  - 3.8. vybírání a evidence předem určených finančních prostředků jako záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - 3.9. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - 3.10. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
  - 3.11. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - 3.12. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle schváleného rozpočtu.
  - 3.13. vedení účetnictví společenství podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - 3.14. pojištění domu a jeho částí včetně příslušenství.,
  - 3.15. v rámci předmětu své činnosti a správy majetku společenství sjednávat smlouvy, evidovat je a kontrolovat jejich plnění (například účetnictví, technické služby, opravy, údržba pojištění, atp.).
  - 3.16. včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství.
4. Na základě pověření vlastníky jednotek zajišťuje společenství zejména:
- 4.1. plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor),
  - 4.2. dodávky elektrické energie, tepla, plynu, vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu a pro jednotlivé jednotky,
  - 4.3. správu nebytových prostor ve spoluvlastnictví členů, vedení evidence nákladů a plateb na tyto náklady, vedení účetnictví včetně vyúčtování přeplatků a nedoplatků a vymáhání případných nedoplatků,
  - 4.4. další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

#### **Čl. IV**

##### **Členství ve společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce, a to i v případě manželů.

#### **Čl. V**

##### **Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
  - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
  - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
  - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
  - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
  - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu právními předpisy a těmito stanovami,
  - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,

- 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
  - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
  - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
  - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
  - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce, statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
  - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.
4. Členství ve společenství zaniká:
- 4.1. Úmrtím člena společenství fyzické osoby
  - 4.2. Převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
  - 4.3. Zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví
  - 4.4. 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 (do 30 dnů) ohlásit výboru společenství.

## Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - 2.1. změna stanov,
  - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
  - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - 2.6. rozhodování:
    - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
    - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
    - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
    - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
  - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
    - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
    - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství.

Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

Pozvánka musí obsahovat pořad - program jednání a zvlášť body, o kterých se bude eventuálně hlasovat.

Hlasování na shromáždění je veřejné. Shromáždění se může nadpoloviční většinou svých hlasů usnést, že bude o některém bodu hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.

5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společnosti, neurčí-li jinou osobu.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů.
  - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
  - 6.2. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - 6.2.1. změně stanov,
    - 6.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
  - 6.3. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti je zapotřebí k:
    - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společnosti,
    - 6.3.2. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku.
  - 6.4. Souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohou zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společnosti.
8. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
  - 8.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
  - 8.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6.2. a 6.3. tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
  - 8.3. v jiných věcech, a to na návrh statutárního orgánu společnosti.

K přijetí rozhodnutí o věcech podle bodů 8.1, 8.2 a 8.3. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

  - 8.4. K přijetí rozhodnutí mimo zasedání při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

## Čl. VII Výbor společenství

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je pět let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období.
3. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvoláním z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.
4. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně, s dvouměsíčním předstihem, oznámit výboru společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor toto odstoupení na své schůzi projedná. Nejpozději však do 60 dnů po písemném oznámení o ukončení členství.
5. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
6. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby.
7. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
8. V působnosti výboru je také rozhodování o:
  - 8.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 50.000,- Kč. (Toto ustanovení se nevztahuje na položky schválené v rozpočtu).
  - 8.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 50.000,- Kč plus 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku v domě v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků, anebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
9. O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2. tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
10. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
11. Výbor je tří členný. Výbor volí předsedu a případně místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává.
12. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
13. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.

14. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
15. 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.
  - Výbor přijímá své rozhodnutí veřejným hlasováním. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
  - Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
16. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
17. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

## **Čl. VIII**

### **Kontrolní komise / Revizor**

1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů.
2. Kontrolní komise je tří členná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.
3. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
4. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost.
5. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
6. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad.
7. Kontrolní komise má právo se účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

8. Společenství může namísto kontrolní komise zvolit revizora. Na revizora se použijí ustanovení tohoto článku přiměřeně.

## Čl. IX

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

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
  - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených rozhoduje shromáždění. O případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
  - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
  - 3.3. Člen společenství nesmí rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
  - 3.4. Člen společenství nesmí uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícými předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
  - 3.5. Člen společenství nesmí ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
  - 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho výbor společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je výbor společenství oprávněn činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
  - 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.
  - 3.8. Shromáždění má právo přijmout další pravidla pro správu domu.

**Čl. X**  
**Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství,**  
**pro příspěvky na správu a zálohy na služby**  
**a pro způsob určení jejich výše**

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.

Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet. To se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.

2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem a způsobem vymezeným v zákoně.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán – výbor- společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku, jeho údržbu, tvorbu rezervního fondu, na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby.
6. Rozpočet společenství připravuje výbor společenství.
7. Rozpočet se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
8. Rozpočet schvaluje shromáždění společenství
9. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby ve smyslu schváleného rozpočtu platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství – výboru- na bankovní účet společenství.
10. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním.
11. Statutární orgán společenství – výbor- písemně informuje vlastníky jednotek o celkovém hospodaření společenství, nákladech a výnosech a pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
12. Vlastníci všech jednotek v domě jsou ve smyslu schváleného rozpočtu povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech.
13. Výbor společenství zajišťuje vedení účetnictví společenství ve smyslu platných zákonů.
14. Výbor společenství předkládá shromáždění ke schválení účetní uzávěrku spolu s rozpočtem hospodaření na další kalendářní rok.
15. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.

16. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

#### **Čl. XI**

#### **Ustanovení závěrečná**

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.
3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 19.10.2016 a téhož dne nabyly účinnosti.