

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ MÍSTECKÁ 450

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků Místecká 450 (dále jen „**společenství vlastníků**“ nebo „**společenství**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 450, v ulici Místecká, postaveného na pozemcích parc. č. 672/26 a parc. č. 672/100, a za účelem správy těchto zastavěných pozemků, vše v katastrálním území Letňany, v obci Praha, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na příslušném listu vlastnictví pro obec Praha.
- (3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část bytového domu uvedeného (dále jen „**jednotka**“).
- (4) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

Čl. II Název a sídlo

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků Místecká 450**.
- (2) Sídlem je: Místecká 450, Letňany, 199 00 Praha 9.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III Obecné vymezení správy domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí 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.

- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky.
- (3) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku zejména z hlediska provozního, technického, administrativního a správního včetně oprávnění sjednávat a uzavírat smlouvy a vymáhat z nich plnění.
- (4) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemku na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavřením smlouvy se správcem však nesmí být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. IV Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (2) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. V Seznam členů společenství vlastníků a dalších osob

- (1) Společenství vlastníků sestavuje a spravuje seznam **členů** společenství vlastníků (vlastníků jednotek) **a osob**, kterým vlastník jednotky přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou včetně osob, které budou mít v bytě domácnost (dále jen „seznam“). V seznamu musí být u každého záznamu uvedeno:
 - a) jméno a příjmení fyzické osoby, název právnické osoby,
 - b) datum narození, identifikační číslo,
 - c) adresa místa trvalého pobytu, sídlo,
 - d) doručovací adresa, na které osoba přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) e-mailová adresa, pokud ji osoba uvede,
 - f) telefonní kontakt, pokud jej osoba uvede,
 - g) u člena společenství vlastníků společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - h) u člena společenství vlastníků váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Člen společenství je povinen údaje uvedené v tomto článku odst. 1 a jejich změny ohlásit statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu.

Čl. VI

Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a)** účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b)** účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c)** volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d)** předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e)** obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb v termínu dle těchto stanov,
- f)** nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g)** seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- h)** nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

Právo podle písm. f), g) a h) tohoto odstavce umožní statutární orgán společenství člena společenství vykonat i mimo zasedání shromáždění, vždy po předchozí dohodě, nejpozději však do 30 dnů od doručení žádosti člena. K nahlédnutí dojde vždy v sídle společenství nebo v sídle správce.

(2) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a)** dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b)** řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, zejména domovním řádem, pokud byl přijat, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- c)** hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d)** hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e)** řídit se při užívání společných částí, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f)** spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy,
- g)** odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- h)** zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
- i)** umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- j)** předem oznámit společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř svého bytu a předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno, a současně umožnit členům statutárního orgánu společenství vlastníků na základě předchozí

- výzvy společenství vlastníků ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to případně i přístupem do bytu,
- k) předem oznámit společenství vlastníků podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

Čl. VII

Spoluvlastnictví jednotky

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění mezi manželi majícími jednotku ve společném jmění nebo spoluvlastnictví může být i ústní. Ostatní zmocnění vyžadují písemnou formu (písemnou plnou moc; úředně ověřený podpis se nevyžaduje). Zmocnění pak vyžaduje písemnou formu vždy tehdy, pakliže se rozhoduje o záležitostech změny věcných práv souvisejících s domem a pozemkem (čl. X odst. 8 stanov).
- (3) V případě zmocnění společného zástupce vykonává práva a povinnosti člena společenství vlastníků společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (4) Při spoluvlastnictví jednotky je hlas za jednotku na shromáždění nedělitelný.

Čl. VIII

Zánik členství ve společenství vlastníků

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká způsoby stanovenými právními předpisy, zejména převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby, zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví, nebo zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. IX

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
- a) Shromáždění jako nejvyšší orgán,
- b) Výbor jako statutární orgán.
- (2) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem jakéhokoli voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

Čl. X

Shromáždění

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti podílu jeho jednotky na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka (tj. 1x za uplynulých 12 měsíců). Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou zachycenou buď listinně nebo elektronicky, která je doručena vlastníkům jednotek, a to primárně elektronickou poštou (e-mailem), na e-mailovou adresu, kterou vlastník jednotky společenství oznámí, jinak vhozením do schránky či poštou. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnáct (15) dnů před jeho konáním.
- (4) Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit, zejména uvedením, kde lze podklady získat, stáhnout či okopírovat.
- (5) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva vlastníci jednotek, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení a její zařazení je odůvodněno.
- (6) Člen společenství vlastníků může zmocnit kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo i na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění (plná moc) musí mít písemnou formu zachycenou buď listinně nebo elektronicky. Podpis na plné moci nemusí být úředně ověřen a zastoupení dle generální plné moci se připouští.
- (7) Do působnosti shromáždění patří:
 - schválení a změna stanov a domovního řádu
 - volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou čl. XIII odst. 9 stanov,
 - o přijetí domovního řádu ke konkretizaci pravidel pro užívání společných částí,
 - udělování předchozího souhlasu,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka schválená shromážděním, není-li taková částka schválena, pak převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XIII odst. 9 stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - rozhodovat o záležitostech zahájení jakýchkoli soudních sporů s výjimkou těch, kde by vyčkáním na rozhodnutí shromáždění hrozila společenství závažná újma způsobena prodlením,
 - rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, právním předpisem nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (8)** Stanoví-li právní předpis ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek (zejména v záležitostech rozhodování o změně prohlášení vlastníka, změně účelu užívání domu nebo bytu, změně podlahové plochy bytu, rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech či o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky), lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.
- (9)** Pravidla pro volbu členů volených orgánů:
- a)** Při volbě členů volených orgánů může být zvolen i kandidát, který se přihlásí přímo na zasedání shromáždění.
 - b)** Převyšuje-li při volbě člena voleného orgánu počet kandidátů počet uvolněných míst ve voleném orgánu, postupuje se následovně:
 - i. o jednotlivých kandidátech se hlasuje v pořadí podle abecedy příjmení kandidátů (A-Z),
 - ii. získá-li kandidát počet hlasů dostačujících podle těchto stanov nebo právního předpisu pro zvolení členem voleného orgánu, není prozatím zvolen, dokud nebude dokončeno hlasování o všech přihlášených kandidátech,
 - iii. po skončení hlasování o posledním z kandidátů vyhlásí předsedající zasedání shromáždění výsledky hlasování,
 - iv. členem voleného orgánu jsou zvoleni ti kandidáti, kteří při hlasování dosáhli nejvyššího počtu hlasů pro své zvolení členem voleného orgánu, a to postupně od nejvyššího po nejnižší počet hlasů, dokud nejsou uvolněná místa ve voleném orgánu zcela zaplněna; v případě rovnosti hlasů se hlasování o kandidátech takovou rovností dotčených opakuje,
 - v. nezíská-li však kandidát počet hlasů vyžadovaných těmito stanovami nebo právním předpisem pro zvolení člena voleného orgánu, není zvolen, a to ani kdyby nebyl zvolen kdokoli jiný.
- (10)** Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- (11)** Zasedání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání, popřípadě zapisovatele. Předsedou zasedání a zapisovatelem nesmí být určena či zvolena tatáž osoba. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

- (12) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění.

Ze zápisu musí být patrné: kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky členská schůze zvolila, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména: listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

Čl. XI

Náhradní shromáždění

- (1) Pripouští se konání náhradního shromáždění. Není-li shromáždění na svém zasedání způsobilé se usnášet, může statutární orgán nebo ten, kdo zasedání shromáždění svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání shromáždění náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno.
- (2) Na náhradním shromáždění se může jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Ostatní ustanovení o shromáždění platí pro náhradní shromáždění obdobně.

Čl. XII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě zachycené buď listinně nebo elektronicky, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, a to i s využitím technických prostředků.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Písemná forma je zachována i v případě vyjádření učiněného elektronicky se zaručeným elektronickým podpisem, anebo prostřednictvím datové schránky. Písemná forma je rovněž zachována při vyjádření vlastníka jednotky učiněného jinou písemnou elektronickou formou za využití prostého elektronického podpisu za současného naplnění originality a jedinečnosti takového vlastnoručního prostého elektronického podpisu – např. aplikace (dále jen „**elektronické hlasování**“). O využití, pravidlech a způsobu elektronického hlasování pro rozhodování mimo zasedání rozhoduje statutární orgán.
- (4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- (5) Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. XIII

Statutární orgán

- (1) Statutárním orgánem společenství vlastníků **je výbor.**
- (2) Statutární orgán řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (3) Výbor je tříčlenný. Za výbor navenek jedná předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání předepsána písemná forma, je nezbytný podpis alespoň dvou členů výboru.
- (4) Funkční období členů výboru činí **pět let** a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.
- (5) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu, ledaže právní předpis stanoví jinak.
- (6) Výbor zasedá podle potřeby. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Zasedání výboru lze konat i s využitím technických prostředků komunikace na dálku (telekonference, videokonference). Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků.
- (7) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o pojištění domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (8)** Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
 - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
 - e) v případě změny prohlášení zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
- (9)** V působnosti výboru je dále rozhodování:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč,
 - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 150.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- (10)** Členství ve výboru končí zejména: uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením z funkce, ztrátou způsobilosti být členem výboru, případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
- (11)** Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití takového prohlášení, pokud shromáždění nerozhodne o jeho odvolání dříve.
- (12)** Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
- (13)** Spolu s členem výboru může shromáždění zvolit i jeho náhradníka, který nastoupí do funkce tohoto konkrétního člena výboru v případě, že zanikne funkce člena výboru této zvolené osobě před uplynutím jeho funkčního období.
- (14)** Výbor je povinen zajistit, aby v případě, kdy má uplynutím doby zaniknout členství člena výboru, bylo svoláno shromáždění (nebo hlasováno per rollam) o volbě člena výboru na další období s dostatečným předstihem před skončením mandátu dosavadního člena výboru.

Čl. XIV

Kontrolní orgán

- (1)** Shromáždění může rozhodnout o tom, že se zřizuje vícečlenná kontrolní komise nebo jednočlenný revizor, coby kontrolní orgán. Takové rozhodnutí se považuje za změnu stanov společenství vlastníků.
- (2)** Pro způsobilost být členem kontrolního orgánu platí obdobně ustanovení těchto stanov o členovi statutárního orgánu.

ČÁST PÁTÁ
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XV

Pravidla pro správu domu a pozemku

- (1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena těmito stanovami, a mohou být dále upravena domovním řádem přijatým shromážděním.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XVI

Pravidla pro hospodaření a tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků vytváří rozpočet pro kalendářní rok, který připravuje statutární orgán a schvaluje shromáždění. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména příspěvky členů na správu domu a pozemku, a další příjmy, o kterých to stanoví právní předpisy. Výdaje společenství vlastníků jsou zejména náklady na správu domu a pozemku.
- (2) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje na návrh statutárního orgánu shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.
- (3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat ke dni účinnosti převodu příspěvky na správu domu, plnění spojená nebo související s užíváním bytu a zálohy na ně. Společenství vlastníků vydá bez zbytečného odkladu vlastníku jednotky na jeho žádost anebo nabyvateli jednotky se souhlasem vlastníka jednotky potvrzení, jaké dluhy související s plněními dle věty první tohoto odstavce přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XVII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

a

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

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku (dále jen „**příspěvky**“) v poměru odpovídajícím podílům na společných částech; výjimku tvoří příspěvky na odměňování členů statutárního orgánu, vedení účetnictví a odměnu třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy – ty se rozvrhnou na každou jednotku stejně. O výši příspěvků rozhoduje shromáždění.
- (2) Vlastníci jednotek jsou povinni hradit zálohy a případné nedoplatky na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „**služby**“). Službami jsou zejména: dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu. O druhu poskytovaných služeb a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Nerozhodne-li statutární orgán jinak, určí poskytovatel služeb výši měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl

z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

- (3)** Vlastníci jednotek jsou povinni hradit příspěvky a zálohy společenství nejpozději do pětadvacátého dne kalendářního měsíce, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (4)** Každý člen společenství vlastníků má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.
- (5)** Stanoví se, že za prodlení s nepeněžitým plněním kdy SVJ nebo člen společenství nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., zejména nesplní-li člen společenství povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li SVJ včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem člena společenství nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je porušující strana povinna zaplatit druhé straně pokutu ve výši 10,- Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1)** Co je v těchto stanovách uvedeno o jednotce jako bytu, platí též pro jednotku nebytový prostor.
- (2)** Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.
- (3)** Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění dne 24.4.2025 a v plném znění nahrazují všechny předchozí stanovy společenství.