

# STANOVY

**Společenství vlastníků jednotek a společných částí domu čp. 424, 425 a 426 v ulici Brožíkova v Pardubicích**

## Článek I.

### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovitých věcí – pozemku a budovy uvedených v čl. III. odst. 1.

## Článek II.

### Název společenství a jeho sídlo

1. Název společenství: Společenství vlastníků jednotek a společných částí domu čp. 424, 425 a 426 v ulici Brožíkova v Pardubicích,
2. Sídlo společenství: Brožíkova 424, Polabiny, 530 09 Pardubice
3. IČO: 25980483, zapsáno v rejstříku společenství, vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl S, vložka 1453
4. Společenství vlastníků vzniklo v souladu se zákonem 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dne 31.10.2002, zapsáno ve veřejném rejstříku dne 8.2.2003.

## Článek III.

### Předmět činnosti

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci v obci Pardubice. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st. 6909 v k.ú. Pardubice - zastavěná plocha a nádvoří, na němž se nachází stavba (dále také „budova“ nebo „dům“) č.p. 424, 425, 426 v části obce Polabiny - objekt k bydlení, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 13768 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy budovy a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
    - i. společných částí domu,
    - ii. technických zařízení domu jako společných částí,
    - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady.
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení budovy, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie a jiných společných zařízení podle technického vybavení budovy,
  - c) údržba pozemku,

- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části budovy.
4. Činnostmi správy budovy a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace budovy, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu budovy a pozemku z jiných právních předpisů,
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství - příspěvky na správu budovy a pozemku a zálohy na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
  - d) vedení seznamu členů společenství,
  - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
  - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v budově, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v budově, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat a uzavírat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo),
  - b) zajištění některých činností správy budovy a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků,
  - c) pojištění budovy,
  - d) nájmu společných částí budovy,
  - e) nájmu jednotky nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

#### **Článek IV.**

#### **Členství ve společenství**

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.
2. Statutární orgán, případně jim pověřená osoba vede seznam vlastníků jednotek (členů). Seznam členů obsahuje vždy jméno a příjmení vlastníka jednotky, bydliště, kontakt (e-mail nebo telefon), datum vzniku a zániku členství, podíl na společných částech domu (váhu hlasu). Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z nich. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství. Zápisy a změny v seznamu jsou prováděny bez zbytečného odkladu

ode dne, kdy se statutární orgán o této změně dozvěděl. Vlastník jednotky má právo na informaci - jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání.

3. Statutární orgán vede rovněž seznam osob (jméno, příjmení, bydliště, kontakt), kterým vlastník přenechal byt k užívání.
4. Za účelem vedení seznamu členů a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání, jsou vlastníkům v článku V. stanoveny oznamovací povinnosti.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu, příspěvky na správní činnost společenství, ani zálohy na služby související s užíváním jednotky. Příspěvky a zálohy jsou vyúčtovány a případně také vypořádány s aktuálním vlastníkem až po skončení kalendářního roku.
6. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti vlastníka jednotky vyhotovit tomuto vlastníkovi potvrzení o bezdlužnosti, nebo uvést, jaké dluhy společenství eviduje vůči vlastníkovi na příspěvcích na správu domu a pozemku, na příspěvcích na správní činnost společenství a na zálohách či nedoplatcích za poskytované služby, tj. jaké dluhy přejdou na nabyvatele jednotky.

## **Článek V.**

### **Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování.**

1. Vlastník jednotky jako člen společenství má právo zejména:
  - a) umožnit užívat byt jen takovému počtu osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - c) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky,
  - e) podávat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
  - f) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou budovy a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství v zákonných lhůtách,
  - g) nahlížet do všech písemností týkajících se činnosti společenství, nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice,
  - h) na žádost získat od osoby oprávněné za správu budovy informace o jménu a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v budově,
  - i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - j) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části nebo technické zařízení a nosné konstrukce,
  - k) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky.
2. Vlastník jednotky jako člen společenství je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) řídit se pravidly pro užívání společných částí domu a pozemku, právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, příp. pokyny správce či platným domovním řádem a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
  - c) dodržovat všeobecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy,
  - d) udržovat svoji jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled budovy, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku a užívat společné části jiným členům společenství,

- e) zajistit dodržování pravidel pro správu budovy a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do budovy nebo jednotky,
- f) neprodleně upozorňovat osobu odpovědnou za správu domu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod; pro zvýšení účinnosti následných právních kroků je nutné písemně oznámení o nežádoucím jednání jiných osob s popisem události, uvedením data a času, svědků a dalších důležitých informací, případné anonymní oznámení je neúčinné,
- g) hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu a hradit případné nedoplatky z vyúčtování,
- h) hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- i) příspěvky a zálohy jsou splatné do 25. dne příslušného měsíce, v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů 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 100,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- j) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření vody, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků. Společenství je oprávněno přistoupit ke kontrole těchto zařízení kdykoliv bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k užívání jednotky,
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně budovy nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky vstup,
- m) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, a neprovádět takové úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek,
- n) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravy uvnitř jednotky,
- o) oznámit osobě odpovědné za správu domu bez zbytečného odkladu nabytí jednotky svojí osobou, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
- p) v případě spoluvlastnictví jednotky oznámí spoluvlastníci osobu, která bude vystupovat jako společný zástupce spoluvlastníků a bude jednat ve všech věcech vůči společenství (bude rovněž hlasovat na shromáždění),
- q) oznamovat osobě odpovědné za správu domu bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně 1 (jeden) měsíc v jednom kalendářním roce,
- r) oznamovat osobě odpovědné za správu domu bez zbytečného odkladu přenechání bytu k užívání jiné osobě na dobu nikoliv přechodnou (krátkodobé ubytování) - počet osob, které budou mít v bytě domácnost, jména a bydliště těchto osob. Bez zbytečného odkladu musí také oznámit veškeré změny,
- s) oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě (například krátkodobé ubytování prostřednictvím Airbnb, Booking apod.), která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou,
- t) pro případ havarijních situací oznámit osobě odpovědné za správu domu telefonní čísla osob, které umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,

- u) porušení výše uvedených povinností znamená prodlení s nepeněžitým plněním ve prospěch společenství a člen společenství je povinen zaplatit pokutu stanovenou jiným právním předpisem nebo nebude-li taková pokuta vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství pokutu ve výši 50 Kč (padesát korun) za každý započatý den prodlení.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo se zasahuje do nosných konstrukcí a úpravy, při nichž by byla ovlivněna činnost technického zařízení domu (voda, vytápění, kanalizace, elektrické rozvody a zařízení, vzduchotechnika, společná televizní anténa, datové rozvody, domácí telefon apod.) podléhá posouzení statutárním orgánem. Statutární orgán podle povahy úprav:
- stanoví podmínky takových úprav,
  - postoupí rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek,
  - v odůvodněných případech takové úpravy nepovolí.
4. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, vyžadují změnu prohlášení vlastníka:
- Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek.
  - Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna
    - společných částí, při které se nemění velikost podílu na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
    - účelu užívání jednotky na základě žádosti jejího vlastníka, nebo
    - pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.
5. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
6. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán vymáhat zaplacení dlužné částky právní cestou. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
7. Na návrh statutárního orgánu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.

## Článek VI.

### Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
- shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
  - výbor společenství (dále jen „výbor“), který je statutárním orgánem společenství
  - revizor.
2. Výbor a revizora volí a odvolává shromáždění a jsou tedy volenými orgány.
3. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
4. Fyzická či právnická osoba může být členem pouze jednoho voleného orgánu společenství.
5. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel/ka, druh/družka, je členem voleného orgánu společenství.

6. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
7. Dobrá víra členů voleného orgánu společenství se přičítá společenství.
8. Funkční období člena voleného orgánu je 5 (pět) let a počíná dnem jejich zvolení.
9. Členové volených orgánů mohou být voleni opětovně.
10. Členové volených orgánů mají nárok na finanční odměnu za výkon funkce a úhradu hotových výdajů uskutečněných s výkonem funkce, případně nárok na paušální náhradu výdajů spojených s výkonem funkce.
11. Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, nebo je-li nečinný.
12. Členové volených orgánů vykonávají funkci osobně.
13. Člen voleného orgánu může během funkčního období odstoupit, své odstoupení oznamuje písemně. Jeho funkce zaniká uplynutím 2 (dvou) měsíců od doručení oznámení o odstoupení.
14. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod  $\frac{1}{2}$  (jednu polovinu), mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
15. Orgány společenství o návrzích rozhodují veřejným hlasováním. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování.

## **Článek VII. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
2. Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) volba a odvolávání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn a výši paušální náhrady výdajů spojených s výkonem funkce,
  - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - e) rozhodování
    - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - ii. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku ve výši 50 tis. Kč v jednotlivém případě, anebo 100 tis. Kč v souhrnu za kalendářní rok,
  - f) udělování předchozího souhlasu
    - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, převyšují-li náklady částku ve výši 15 tis. Kč v jednotlivém případě, anebo 30 tis. Kč v souhrnu za kalendářní rok,
    - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Rozhodování o změně prohlášení vlastníka shromáždění nepřísluší, je plně v kompetenci vlastníků jednotek. Rozhodnutí, které je v kompetenci vlastníků jednotek, však lze vykonat rozhodnutím přijatým na svolaném shromáždění.
4. Shromáždění k zasedání svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být výborem svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, a to na náklady společenství. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
5. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů před jeho konáním s místem zasedání v městské části Polabiny. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde je možné se s těmito podklady seznámit. Pozvánka musí být vyvěšena na domovních vývěskách ve všech vchodech do domu, doručena na adresy trvalého bydliště vlastníků, případně na jimi sdělené doručovací nebo e-mailové adresy. Výbor může také využít další možnosti distribuce.
6. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
7. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
8. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
9. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů, pokud se nejedná o záležitost, kde zákon vyžaduje souhlas většího podílu hlasů.
10. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. O společném zástupci informují spoluvlastníci jednotky výbor společenství prostřednictvím písemného oznámení (také např. e-mailem). Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
11. Vlastník jednotky/člen společenství se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Nikdo nesmí být na jednání shromáždění zmocněncem více než 60 (šedesát) jednotlivých vlastníků jednotek.
12. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění pověřil výbor.
13. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
14. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.
15. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
16. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
17. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. V případě rozhodování mimo zasedání se za nezpůsobilost usnášet se považuje účast méně než 50% z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.

18. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápisové včete písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.

## **Článek VIII.**

### **Náhradní shromáždění**

1. V případě, že není původně svolané shromáždění usnášení schopné, lze svolat náhradní shromáždění novou pozvánkou ve lhůtě 15 dnů ode dne předchozího neusnášení schopného shromáždění.
2. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do 6 týdnů ode dne, na který bylo svoláno původní shromáždění.
3. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění.
4. Náhradní shromáždění může jednat pouze o bodech, které měly být předmětem původního shromáždění.
5. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Usnesení se přijímá většinou všech hlasů přítomných vlastníků.

## **Článek IX.**

### **Rozhodování mimo zasedání (per rollam)**

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat.
2. Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát výbor, ale také vlastníci, kteří mají alespoň ¼ všech hlasů.
3. 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. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. V případě, že výboru nebyla doručena informace o určení společného zástupce, je pro platnost hlasování nutný podpis všech spoluvlastníků.
5. Hlasování může být učiněno také za použití technických prostředků. Hlasování za použití technických prostředků musí zajistit věrohodnou identifikaci osoby, oprávněné hlasovat, aby bylo zajištěno splnění zákonných požadavků na vlastnoruční podpis (např. hlasování prostřednictvím webové aplikace společenství, kde se člen přihlašuje e-mailem zapsaným v seznamu členů a individuálním heslem).
6. Výbor oznámí bez zbytečného odkladu vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plné znění usnesení, které bylo přijato. Neučiní-li tak výbor, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.



## **Článek X.**

### **Archivace zápisů ze shromáždění a z rozhodování per rollam**

1. Společenství uchovává po celou dobu své existence zápisy z jednání shromáždění i s přílohami, v případě rozhodování způsobem per rollam, uchovává i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.
2. V případě zániku společenství zajistí uchování dokumentů právní nástupce, likvidátor, insolvenční správce či jiná osoba určená soudem po dobu 10-ti let od zániku společenství.

## **Článek XI.**

### **Výbor**

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství a zastupuje společenství ve všech záležitostech. Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění.
2. Výbor má 5 (pět) členů, každý člen výboru má jeden hlas.
3. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání svolává jeho nejstarší člen, který řídí jeho jednání do zvolení předsedy výboru.
4. Za výbor jedná navenek předseda výboru, v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou výboru a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
5. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát měsíčně.
6. Výbor je schopen usnášení za přítomnosti většiny členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být v zápise uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Výbor zejména:
  - a) jedná ve věcech správy domu a pozemku, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
  - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení společně se zprávou o hospodaření, a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
  - d) předkládá návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
  - e) rozhoduje o poskytovaných službách a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - f) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
  - g) odpovídá za vedení písemností, všech evidencí, zápisů a dokladů,
  - h) organizuje provádění oprav a údržby domu, informuje vlastníky jednotek o důležitých připravovaných opravách a údržbách podléhajících výběrovému řízení,
  - i) sjednává dohody o provedení prací, dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedení dodávky služeb,
  - j) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - k) v případě, že shromáždění určí osobu, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, či rozhodne o její změně, uzavírá nebo mění s touto osobou smlouvu,

- l) rozhoduje o opravě, stavební úpravě, modernizaci, rekonstrukci společné části, nepřevyšují-li náklady částku 50 tis. Kč v jednotlivém případě, anebo 100 tis. Kč v souhrnu za kalendářní rok; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo o opravy, jejichž nutnost plyne z revizní zprávy,
  - m) rozhoduje o pořízení drobného spotřebního materiálu a dále movitých a nemovitých věcí, nepřevyšují-li náklady částku 15 tis. Kč jednotlivě, anebo 30 tis. Kč v souhrnu za kalendářní rok, nebo o jiném nakládání s nimi.
8. Nejpozději 30 (třicet) dnů po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemku novému výboru nebo osobě určené shromážděním.

## **Článek XII.**

### **Revizor**

1. Revizor je kontrolním orgánem společenství a je oprávněn:
  - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
  - b) kontrolovat účetní a jiné doklady společenství a vyžadovat od výbor potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost,
  - c) zúčastnit se jednání výboru
2. Funkce revizora je neslučitelná s členstvím ve výboru.
3. Revizor odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy. Zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

## **Článek XIII.**

### **Hospodaření společenství**

1. Společenství spravuje peněžní prostředky, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství pověřit zajišťováním činnosti podle odst. 1 jinou osobu (správce).
3. Společenství vede účetnictví podle platných zákonů.
4. Případný zisk z hospodaření může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní uzávěrky na základě souhlasu všech členů společenství. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů na společných částech domu a pozemku. V daňových předpisech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru odpovídajícímu velikosti spoluvlastnických podílů.

## **Článek XIV.**

### **Rozpočet společenství, příspěvky na správu, zálohy na služby**

1. Návrh rozpočtu na kalendářní rok předkládá výbor ke schválení shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku.

2. V případě, že nedojde ke schválení rozpočtu z důvodu nezpůsobilosti shromáždění se usnášet, budou principy rozpočtu pro daný kalendářní rok vycházet z rozpočtu naposledy schváleného shromážděním.
3. Příspěvky na správu domu a zálohy na služby platí členové společenství měsíčně a v částkách stanovených shromážděním na účet společenství.
4. Vyúčtování záloh na služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř měsíců po jeho skončení.
5. Vady vyúčtování záloh na úhradu nákladů jednotlivých služeb a energií lze reklamovat písemně ve lhůtě 30 (třicet) dní.
6. Nevyčerpané příspěvky určené k opravám a rekonstrukci domu se s členy společenství nevypořádávají a převádí se do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak.

## **Článek XV.**

### **Pravidla pro užívání společných částí**

1. Společné části jsou upraveny v prohlášení vlastníka. Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.
2. Pravidla stanovená pro vlastníky platí rovněž pro všechny osoby, které žijí v bytě vlastníka, nebo kterým vlastník umožnil pohyb ve společných prostorách.
3. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
4. Vlastníci nejsou oprávněni zasahovat do společných částí domu, ani na ně umisťovat jakékoliv předměty bez souhlasu společenství.
5. Vchody, průchody, chodby a schodiště a jiné společné části domu se udržují volně.
6. Ve společných prostorách domu je zakázáno:
  - d) skladování jakýchkoli předmětů (vč. odpadků)
  - e) grilování, kouření a užívání otevřeného ohně
7. Je zakázáno vyhazovat z oken cigarety či jakékoliv jiné předměty.
8. Vlastníci jsou povinni zejména:
  - f) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců nebo zápachu,
  - g) umožnit přístup ke společným částem domu,
  - h) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé, výbušné či jinak nebezpečné nebo nedovolené a nebylo užíváno otevřeného ohně,
  - i) pravidelně vybírat domovní schránku i při své dlouhodobé nepřítomnosti,
  - j) dodržovat noční klid, který se stanoví na dobu od 22:00 do 6:00 v pracovní dny a od 22:00 do 8:00 pro dny pracovního klidu a státní svátky; v tuto dobu nejsou oprávněni chovat se hlučně a obtěžovat hlukem ostatní osoby žijící v domě
  - k) udržovat ve společných částech domu a v jeho okolí pořádek a čistotu, a to i po svých domácích mazlíčcích.
9. Vlastníci nesmí do společných prostor vpouštět cizí osoby; ustanovení neplatí pro návštěvy, anebo pro osoby, zajišťující předem domluvené dodávky prací a služeb.
10. Vlastníci jsou oprávněni v bytě chovat přiměřený počet povolených zvířat, avšak jsou povinni zajistit, aby chov neobtěžoval ostatní osoby bydlící v domě.
11. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala po fasádě domu nebo na níže umístěné balkony.

12. Další pravidla užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění a mohou být rovněž stanovena domovním řádem.

## **Článek XVI.**

### **Pravidla pro doručování**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů jim musí být doručeno nebo oznámeno.
2. V případě spoluvlastnictví jednotky jsou písemnosti či oznámení doručovány zvolenému společnému zástupci.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné pouze v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím shromáždění.
4. V ostatních případech může být doručení/oznámení provedeno:
  - a) obyčejnou poštou na adresu vlastníka, zapsanou v katastru nemovitostí, případně na jinou adresu, vlastníkem určenou k doručování,
  - b) vhozením do označené domovní schránky (u bydlících členů),
  - c) zasláním elektronicky na e-mailovou adresu zapsanou v seznamu členů,
  - d) oznámením či zveřejněním na nástěnkách domu a prostřednictvím webových stránek společenství.

## **Článek XVII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí zákonem, tj. zejména Zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dále obecně závaznými právními předpisy, zejména Nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
2. Při pojmu běžné opravy a údržba lze vycházet z Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., avšak bez ohledu na roční limit nákladů uvedený v nařízení.
3. Věci upravené těmito stanovami jinak, než zákonem se použijí pouze v případě, nejsou-li v rozporu s donucujícím ustanovením zákona a v případě, kde je možné se od zákona odchýlit.
4. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
5. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět.
6. Tyto stanovy byly přijaty na základě výsledků rozhodování shromáždění mimo zasedání a přijatého usnesení dne 17.6.2021 a nahrazují stanovy ze dne 1.11.2020.

V Pardubicích dne 17.6.2021