

# STANOVY

*Společenství vlastníků Husova 843-844, Dobřany*

*(dále v textu jen „společenství“)*

## ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 1. Název společenství

1. Názevem společenství je: Společenství vlastníků Husova 843-844, Dobřany

#### Čl. 2. Sídlo společenství

1. Sídlo společenství je: Husova 844, 334 41 Dobřany

#### Čl. 3. Jednání a podepisování za společenství

1. Společenství zastupuje společně předseda výboru a další člen výboru.

#### Čl. 4. Vznik společenství

1. Společenství se zakládá analogicky podle ustanovení § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. ve spojení s ustanovením § 9 odst. 4 BytZ po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu čtvrtinu a vznikne v souladu s § 1204 ObčZ zápisem do veřejného rejstříku.

## ČÁST DRUHÁ

### PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

#### Čl. 4. Práva a povinnosti členů společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, má zejména právo:

- (a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části,
- (b) jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé, a to formou návrhu na změnu prohlášení; nedojde-li na návrh vlastníka jednotky ke změně prohlášení, změní prohlášení soud,
- (c) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů, a to na základě písemné žádosti společenství v prostorách, ve kterých se účetnictví společenství vede (nebo v jiných výslovně určených prostorách) a za přítomnosti člena výboru, nebo toho, kdo pro společenství vede účetnictví. Vlastník jednotky je oprávněn pořizovat si výpisky, není oprávněn požadovat fotokopie dokladů. Může si je však na místě pořizovat vlastními prostředky,

- (d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
  - (e) volit a být volen do orgánů společenství,
  - (f) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty, a to formou písemných návrhů,
  - (g) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb,
  - (h) nahlížet u společenství do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím 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, a to na základě písemné žádosti v prostorách, ve kterých se účetnictví společenství vede (nebo v jiných výslovně určených prostorách) a za přítomnosti člena výboru, nebo toho, kdo pro společenství vede účetnictví. Vlastník jednotky je oprávněn pořizovat si výpisky, není oprávněn požadovat fotokopie dokladů. Může si je však na místě pořizovat vlastními prostředky,
  - (i) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- (a) neztížit jinému vlastníku jednotky výkon práv svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části. Nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - (b) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
  - (c) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí podle přijatého domovního řádu, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - (d) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
  - (e) oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby,
  - (f) u AirBnB, není-li provozováno jako ubytovací služba a jiných krátkodobých pronájmů má vlastník jednotky povinnost oznámit osobě odpovědné za správu domu změnu nájemce jeho bytu ve lhůtě 1 týden,
  - (g) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - (h) platit stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - (i) v případě prodlení se zaplacením stanoveného příspěvku na správu domu a pozemků či zálohy nebo nedoplatku za služby spojené s užíváním jednotky delším jak 5 dní, uhradit smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 50,- Kč za každý měsíc prodlení.

- (j) upravuje-li stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup osobě odpovědné za správu domu i jím příbraným osobám pro ověření zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. A to včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace,
  - (k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu; to platí i pro umístění, údržbu, revizi a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
  - (l) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - (m) oznámit svoji nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li to nezbytně zapotřebí,
  - (n) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kdo s ním jednotku užívají.
3. 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 statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti člena společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
4. Vlastník jednotky může právo k jednotce rozdělit na podíly.
5. 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 manželů. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

## **Čl. 5 Seznam členů společenství vlastníků**

1. Společenství vede evidenci členů společenství, kde u každého člena musí být uvedeno jméno a příjmení, adresa místa trvalého pobytu, doručovací adresa v případě, že není shodná s adresou trvalého pobytu, společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném vlastnictví manželů, váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. Evidence musí být vedena v souladu s nařízením na ochranu osobních údajů (GPDR).
2. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do evidence členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

3. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že s údaji bylo naloženo v souladu s nařízením na ochranu osobních údajů (GPDR). Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáže-li zájem hodný právní ochrany.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. 6. Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

- (a) Shromáždění.
- (b) Výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“).

#### SHROMÁŽDĚNÍ

#### Čl. 7. Působnost shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšší orgán společenství.
2. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
3. Do působnosti shromáždění patří:

- (a) změna stanov,
- (b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- (c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- (d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- (e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- (f) rozhodování
  - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - iii. o změně podlahové plochy bytu,
  - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - v. o změně podílu na společných částech,
  - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 200 000 Kč
- (g) udělování předchozího souhlasu
  - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- ii. k nabytí, zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje 15 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
  - 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,
- (h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i. rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## **Čl. 8. Svolání shromáždění**

1. Shromáždění se koná nejméně jednou za rok.
2. Shromáždění svolává výbor.
3. Shromáždění svolá výbor též i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
4. Shromáždění svolají vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, na náklad společenství neučiní-li tak výbor z podnětu těchto vlastníků.
5. Svolání Shromáždění musí být oznámeno vlastníkům jednotek v písemné pozvánce umístěné na vývěsce každého vchodu a případně webových stránkách společenství. Vlastníci, kteří trvale nebydlí v domě společenství, budou vyrozuměni o konání Shromáždění písemně. Pozvánka bude odeslána na doručovací adresu uvedenou v seznamu v rámci evidence domu, kterou předali statutárnímu orgánu. Statutární orgán se zproští této povinnosti v případě, že vlastník nepředá adresu, kam chce doručovat písemnosti. Svolavatel je povinen uveřejnit, příp. doručit pozvánku nejpozději ve lhůtě 7 dní před termínem konání shromáždění. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen společenství nesdělil jinou doručovací adresu.
6. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad shromáždění. Místo a čas shromáždění se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků jednotek se ho účastnit.
7. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
8. Je-li shromáždění svoláno podle odst. 3. čl. 8. stanov nebo odst. 4. čl. 8. stanov, může být pořad shromáždění proti návrhu uvedenému v pozvánce změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
9. Kdo shromáždění svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem shromáždění, nahradí shromáždění vlastníkům jednotek, kteří se na shromáždění dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
10. Je-li shromáždění svoláno podle odst. 3. čl. 8. stanov nebo odst. 4. čl. 8. stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

## **Čl. 9. Osoby zúčastněné na shromáždění**

1. Vlastníci jednotek se zúčastňují shromáždění osobně anebo v zastoupení na základě písemné plné moci.
2. Shromáždění je neveřejné. Shromáždění se mohou zúčastnit členové společenství a hosté, kterým svolavatel zaslal písemnou pozvánku na shromáždění.
3. Přítomní vlastníci jednotek se zapisují do listiny přítomných, jež obsahuje jméno a bydliště fyzické osoby, která je vlastníkem jednotky nebo název a sídlo právnické osoby, která je vlastníkem jednotky popřípadě její zástupce. Správnost listiny přítomných potvrzují svými podpisy zvolený předseda shromáždění a zapisovatel.

## **Čl. 10. Rozhodování shromáždění**

1. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
3. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
4. O záležitostech podle čl. 7 odst. 3 písm. f) bod ii. a čl. 7 odst. 3 písm. g) bod iii. stanov, rozhoduje shromáždění alespoň třemi čtvrtinami (3/4) hlasů přítomných vlastníků jednotek.
5. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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.
6. 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.

## **Čl. 11. Průběh shromáždění**

1. Shromáždění zvolí svého předsedu a zapisovatele. Do doby zvolení předsedy řídí shromáždění člen výboru, jehož tím výbor pověří. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele.
2. Předseda zasedání zajistí, aby listina vlastníků jednotek přítomných na shromáždění a zápis ze zasedání měly náležitosti stanovené zákonem a aby byly tyto listiny podepsány předsedou zasedání a zapisovatelem. V případech, když shromáždění má rozhodovat o věcech, o kterých se obligatorně pořizuje veřejná listina, zajistí výbor účast notáře.
3. Výbor zabezpečuje vyhotovení zápisu ze zasedání do 30 dnů od jejího ukončení. Zápis podepisuje zapisovatel a předseda zasedání.
4. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, kdo byl zvolen zapisovatelem, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven. K zápisu se přiloží seznam přítomných na zasedání.

5. Každý vlastník jednotky může nahlížet do zápisů ze zasedání. Toto právo lze vykonat v sídle společenství.
6. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze ji rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech přítomných vlastníků jednotek.
7. Na shromáždění se hlasuje na výzvu předsedy. Je-li podán protinávrh, hlasuje se nejprve o protinávru. Hlasuje se zásadně aklamací (veřejným hlasováním), nebude-li dohodnuto jinak.

## **Čl. 12. Rozhodnutí mimo zasedání**

1. Výbor může navrhnout hlasování mimo zasedání (per rollam - korespondenčně). V takovém případě výbor vlastníkům jednotek rozešle návrh usnesení do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno.
2. Návrh výboru musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení a stanovení přiměřené lhůty, ve které se musí vlastníci jednotek vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní.
3. K platnosti hlasování vlastníka jednotky se vyžaduje jeho vyjádření na listině obsahující plné znění návrhu usnesení podepsané vlastní rukou s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno.
4. Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. O záležitostech podle čl. 7 odst. 3 písm. f) bod ii. a čl. 7 odst. 3 písm. g) bod iii stanov, rozhoduje shromáždění alespoň třemi čtvrtinami (3/4) hlasů přítomných vlastníků jednotek. V případě, že se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu, je k přijetí návrhu mimo zasedání zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.
5. Výsledek hlasování výbor písemně oznámí vlastníkům jednotek. V případě, že je návrh schválen, je součástí oznámení též plný obsah přijatého usnesení.

## **VÝBOR**

### **Čl. 13. Působnost výboru**

1. Výbor je statutárním orgánem, společenství.
2. Statutárnímu orgánu náleží veškerá působnost, ledaže je zákonem nebo těmito stanovami vyhrazena do působnosti shromáždění.
3. Do působnosti výboru náleží mimo jiných úkolů stanovených zákonem a těmito stanovami zejména:
  - (a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - (b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

- (c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - (d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - (e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - (f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - (g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku; sděluje jednotlivým členům společenství výši záloh na úhradu za služby a zároveň o výši záloh na úhradu za služby rozhoduje.
  - (h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - (i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
  - (j) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - (k) 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,
  - (l) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
  - (m) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
4. Členové výboru mají nárok na náhradu skutečných výdajů, které jim v souvislosti s výkonem funkce vzniknou.
5. Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon funkce. O výši odměny rozhoduje shromáždění.

## **Čl. 14. Složení výboru**

1. Výbor má tři (3) členy.
2. Výbor volí a odvolává svého předsedu a místopředsedu.
3. Funkční období člena výboru je pět (5) let.
4. Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
5. Člen výboru může ze své funkce odstoupit. Člen výboru oznámí své odstoupení prohlášením došlým společenství. Funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení výboru.

6. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní zvolené členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
7. Prvními členy výboru byli určeni p. xxxxxx, p. xxxxxx, p. xxxxxx. (bude doplněno po dohodě, před konečným schválením stanov).

## **Čl. 15. Rozhodování výboru**

1. Výbor jedná podle potřeby nejméně jednou za čtvrtletí.
2. Zasedání výboru svolává předseda výboru.
3. Zasedání výboru svolá člen výboru, neučiní-li tak z jakéhokoli důvodu předseda výboru z podnětu tohoto člena výboru.
4. Svolavatel je povinen uveřejnit pozvánku tak, že ji zašle všem členům výboru na adresu bydliště (sídla) uvedenou ve veřejném seznamu v rámci evidence domu, a to nejpozději ve lhůtě 15 dní před termínem konání zasedání. Z pozvánky musí být zřejmé místo a čas.
5. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
6. Výbor rozhoduje většinou hlasů přítomných členů výboru. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. Při rovnosti hlasů má rozhodující hlas předseda výboru.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **PRAVIDLA PRO SPRÁVU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTI**

#### **Čl. 16. Pravidla pro správu 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 zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu 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 spoluvlastníku.
3. Činnosti týkající se správy domu a pozemku zajišťuje výbor.
4. Společenství je oprávněno, určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce).
5. Rozhodnutí o určení osoby správce, rozhodnutí o její změně a rozhodnutí o schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti patří do působnosti shromáždění.
6. V případě nedostatečně vysokého zůstatku na účelově vázaném účtu služeb (náklady placené dodavatelům převýší objem skutečně zaplacených záloh) bude správce oprávněn použít prostředky ze zůstatku účelově vázaného příspěvku na správu domu a pozemku. Pokud bude nedostatek zdrojů na úhradu služeb dlouhodobějšího charakteru nebo příspěvek na správu domu a pozemku objemem nebude postačovat, správce podá podnět společenství ke zvýšení záloh na služby. V případě nedostatku peněz na příspěvek na

správu domu a pozemku, bude správce oprávněn pozastavit placení poskytnutých služeb jejich dodavatelům.

7. Končí-li správce svoji činnost, musí před ukončením své činnosti předložit společenství zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl.

## **Čl. 17. Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny a mandlovny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství, nájemce a pro další osoby vstupující do domu.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pohybu jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání jednotky do společných vnitřních prostorů domu.
5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžiích i parapetech oken byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

8. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
9. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
10. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
11. Za porušení skutečností vyplývajících z rozhodnutí shromáždění vlastníků, směrnic a domovního řádu společenství vlastníků (dále jen SV) bude uplatněn Sankční řád - příloha Domovního řádu.. Sankční řád se vztahuje na všechny uživatele, kterými se pro potřeby tohoto dokumentu rozumí všichni členové společenství vlastníků, nájemníci, podnájemníci a jejich návštěvy.

## ČÁST PÁTÁ

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

#### **Čl. 18. Pravidla pro tvorbu rozpočtu a pro příspěvky na správu domu**

1. Rozpočet na kalendářní rok, sestavený výborem podle pravidel určených v těchto stanovách, schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.
2. Rozpočet obsahuje přehled plánovaných výdajů na náklady na správu domu a pozemku a očekávané příjmy pro dané období. Základním hlediskem je stanovení vyrovnaného rozpočtu s ohledem na dlouhodobý plán investic.
3. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.
4. Rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků přísluší shromáždění. Návrh předkládá výbor.
5. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu a domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Příspěvky určené na náklady vlastní správní činnosti společenství se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
6. Výši příspěvku sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výbor.

7. Splatnost příspěvku se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je příspěvek hrazen.
8. Platba minimálních příspěvků nezavazuje vlastníka jednotky povinnosti hradit skutečné náklady i nad rámec takto vzniklých finančních prostředků, a to tak, že vlastník jednotky je povinen uhradit veškeré skutečné náklady poměrně podle velikosti shora uvedeného podílu tak, že zaplatí poměrné náklady ve formě mimořádných příspěvků do fondu oprav.
9. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

#### **Čl. 19. Pravidla pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby).
2. Druh služeb, výši záloh na jejich úhradu a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění. Návrh předkládá výbor.
3. Výši záloh sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výbor.
4. Splatnost záloh se určuje nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který je záloha hrazena.
5. Způsob rozúčtování pro každou službu schvaluje shromáždění, ledaže je způsob rozúčtování stanoven na základě zvláštního právního předpisu. Návrh předkládá výbor.
6. Společenství vyhotovuje vyúčtování záloh do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
7. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

## **ČÁST ŠESTÁ**

### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. 20. Účinnost stanov**

1. Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem DD.MM.2019

V Dobřanech dne DD.MM.2019

předseda společenství: xxxxxxxxxxxxxx

místopředseda společenství: xxxxxxxxxxxxxx