

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Článek I Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- (6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství:
Společenství vlastníků domu Černá cesta 6,8 a 10, Olomouc
- (2) Sídlo společenství:
Černá cesta 138/6, Olomouc, PSČ 779 00.

Článek III Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV **Seznam členů společenství,** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- (1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; dále, pokud ji sdělí, jeho e-mailová adresa a telefonní číslo. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů navíc
 - a) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
 - b) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- (4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- (5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu

a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

- (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- (7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 14 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkově jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) sseznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy a kopie dokladů vyhotovené neznehodnocujícím způsobem si může činit a pořizovat výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory.

- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- k) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
- l) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se písemné vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
- h) umožnit na vyzvání učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- j) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební

úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,

k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,

l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,

m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.

- (4) Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatních vlastníků jednotek.
- (5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
- (6) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, zejména s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
- (7) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovvi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi ustanoveními uvedenými ve stanovách.

Článek VI

Orgány společenství - společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor
 - c) kontrolní komise
- (2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 2 roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období. V případě doplňování volených orgánů při odstoupení jejich členů z funkce či jejich odvolání z funkce, počíná funkční období doplňovaných členů dnem zvolení a končí současně s funkčním obdobím stávajících členů.

- (3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. Členství ve voleném orgánu skončí také dnem, kdy došlo k zániku členství ve společenství.
- (4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- (5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- (6) Členem voleného orgánu společenství může být pouze vlastník jednotky-člen společenství, pokud je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- (7) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 6 tohoto článku, s výjimkou členství ve společenství, a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- (8) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (9) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu anebo svoji funkci vykonával nedbale.
- (10) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.

Článek VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. 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.
- (3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je statutární orgán povinen svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
- (5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
- (6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství (pokud vývěska není, pak na vnitřní straně nepohyblivé části vchodových dveří) přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá způsobem, uvedeným v článku XV.odst.1).
- (7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Každý účastník shromáždění může na základě plné moci zastupovat nejvíce jednoho vlastníka. Do omezení podle přechodí věty se nezapočítává vzájemné zastoupení mezi spoluvlastníky a mezi manžely.
- (8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o těchto záležitostech:
- 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 společenství 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 o:

- členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- změně účelu užívání domu nebo bytu,
- změně podlahové plochy bytu,
- úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- změně podílu na společných částech,
- změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- opravě nebo stavební úpravě společných částí, součástí a příslušenství nemovité věci, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 162000,- Kč,

g. udělování předchozího souhlasu k:

- nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi,
- nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena převyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 60.000,- Kč,
- zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce převyšuje v souhrnu 10.000,- Kč;
- uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- 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. schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,

(9) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) Třičtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek – členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení podle § 1169 občanského zákoníku,
- c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- d) opravě, modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 162.000,- Kč,
- (2) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (3) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odst. 2 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba oprávněná shromáždění svolat navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
- (2) Statutární orgán může namísto na zasedání shromáždění nechat vlastníky, mimo důvodu podle odstavce (1) rozhodnout mimo zasedání (per rollam) o všech věcech, mimo
- a) volby členů výboru a volby členů kontrolní komise
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) změně prohlášení podle § 1169 občanského zákoníku,
 - d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - e) opravě, modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a přesahující náklady v jednotlivých případech 162.000,- Kč
- (3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 20 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán způsobem, uvedeným v článku XV. odst 1) .
- (4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud by se však všem vlastníků jednotek měnila velikost podílů na společných částech nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

- (5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, doručené statutárnímu orgánu poštou nebo osobně. Písemné vyjádření (hlasování) nelze poslat elektronicky. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X

Výbor

- (1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- (2) Výbor má 3 členy . Každý člen výboru má jeden hlas.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále může volit ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- (4) Právní jednání v písemné formě činí za výbor alespoň dva jeho členové, jedním z nich musí být vždy předseda výboru; ostatní právní jednání za výbor činí předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- (5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo statuty svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
- (6) Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- (7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- (8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- (9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
- (10) 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 zprávu o hospodaření společenství vlastníků, 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 vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě jednoho měsíce od jeho konání, a to způsobem dle těchto stanov,
- h. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků a seznamu členů společenství vlastníků,
- i. 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,
- j. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- k. zajišťuje včasné plnění dluhů společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a ostatních povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

(11) 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 dle § 1166 občanského zákoníku, zajistí vyhotovení úplného znění prohlášení a bez zbytečného odkladu jej založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřevyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 60.000,- Kč,
- b. o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřevyšuje v souhrnu 10.000,- Kč;
- c. o opravě nebo stavební úpravě společných částí, součástí a příslušenství nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 162.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, součástí a příslušenství nemovitých věcí nebo o havarijní stav, který musí být bezprostředně odstraněn a u kterého hrozí, že dojde k havárii;

(13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XI

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna:
 - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
 - b) nahlížet svým členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
- 2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
- 3) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
- 4) Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má 3 členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 5) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,

- c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zaslání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru,
- d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,
- e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.

6) Ustanovení článku X odst. 6 až 9 se pro kontrolní komisi použije obdobně.

Čl. XII

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 se svěřuje výboru, pokud celková částka vyplacená za kalendářní rok na všechny mzdy nepřesáhne 25.000,- Kč.

Článek XIII

Účel společenství, pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Účel společenství, pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Účelem společenství vlastníků je zajišťování správy domu a pozemku.

(2) 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, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(3) Činnostmi týkajícími se správy nemovité věci, tedy domu a pozemku, z hlediska provozního a technického se rozumí zejména

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků

jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;

- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
- c) údržba pozemku a údržba přístupů do objektu na 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 domu.

(4) Činnostmi správy domu 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 domu, uchovávání dokumentace stavby společných částí stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu;
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich evidence, vyúčtování a vypořádání;
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, 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) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(5) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(6) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

(7) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a

odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

B – Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- (4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny apod.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky, je povinen odstranit na své náklady.
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

Článek XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje rozpočet na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku (konkrétně vedení správy domu, mzdy členů statutárního orgánu, odměny členům kontrolní komise, odměny domovním důvěrníkům, vyúčtování tepla, bankovní poplatky) Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba dalších předpokládaných nákladů (administrativní provoz kanceláře výboru, nákup drobného spotřebního materiálu, platby za právní služby, poštovné a další.).
- (5) Stanoví se předpokládaná spotřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám (drobné opravy, údržba, revize technických zařízení, pojištění domu apod.)
- (6) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení.
- (7) Rozpočet nákladů pod bodem 3, se stanoví na roční období.
- (8) Rozpočet nákladů pod bodem 4 a 5 se stanoví na roční období tak, aby se vytvářela dostatečná rezerva pro neočekávané náklady i v letech následujících.
- (9) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 6 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- (10) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- (1) Vlastníci jednotek – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné, písemné, dohodě všech vlastníků.

(2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek – členové společenství formou záloh na účet společenství do 25 dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.

(3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. *(Tento odstavec se nepoužije, dokud se pravidlo o rozvrhování příspěku na podíly nezmění v prohlášení vlastníka nebo se všichni vlastníci takto písemně nedohodnou).*

(4) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.

(5) Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky – člena společenství, který se v evidenčních listech (předpisech plateb) zakrouhlí v členění podle jednotlivých bodů písm. A (body 3,4,5 a 6) na desetikoruny.

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

(7) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

C. Rozúčtování nákladů na služby

a) Službami se rozumí zejména:

1. dodávka tepla,
2. dodávka teplé vody
3. dodávka vody a odvádění odpadních vod
3. spotřeba el. energie ve spol. prostorách domu,
4. úklid společných prostor v domě
5. provoz výtahu,

b) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

c) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 25 dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně ceny služby. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

d) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

Spotřeba el. energie ve společných prostorách – obdrženu sloučenou fakturu (celkovou částku), rozúčtovat rovným dílem (na byt), bez rozdílu vchodů. Vyúčtován bude pouze náklad na el. energii odebranou v období od 1.1. do 31.12 daného roku.

Studená voda – poměrové náměry násobit jednotkovou cenou dodavatele + poměrové náměry násobit koeficientem rozdílu mezi součtem bytových měřidel a měřidlem fakturačním. Náměr kanceláře rozpustit v tomto rozdílu.

Teplá voda – dle pravidel a platných předpisů, případně dle nové legislativy upravující vyúčtování dodávky teplé vody a pravidel přijatých shromážděním – poměrové náměry násobit jednotkovou cenou dodavatele + poměrové náměry násobit koeficientem rozdílu mezi součtem bytových měřidel a měřidlem fakturačním. Náměr kanceláře rozpustit v tomto rozdílu.

Dodávka tepla – proti nákladu vyúčtovaného dodavatelskou firmou postavit uhrazené zálohy. Náměr kanceláře rozpustit v základní složce.

Postup dle platné legislativy upravující vyúčtování dodávky tepla – poměr základní a spotřební složky dle pravidel přijatých shromážděním

Úklid společných prostor – roční náklad rozúčtovat rovným dílem (na byt)

Provoz výtahů – roční náklad rozúčtovat rovným dílem (na byt)

Případné změny v rozúčtování budou řešeny tak, aby byly v souladu s legislativou platnou v době prováděného vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, případně rozhodnutím shromáždění o změně pravidel.

D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

(5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

- (6) V případě částečného plnění se napřed započítává platba na příspěvek na správu domu.

Článek XV

Odesílání a doručování písemných dokumentů

- (1) Písemné dokumenty se odesílají a doručují v rámci společenství domu především prostřednictvím elektronické komunikace na emailové adresy vlastníků, které jsou uvedeny v seznamu členů. Vlastníkům, kteří emailovou adresu nemají, nebo ji nesdělili, se doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo vhozením do schránky. Tím není dotčena možnost doručovat prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb všem vlastníkům.
- (2) Má se za to, že zásilka odeslaná prostřednictvím elektronické komunikace byla doručena následující den po odeslání. Zásilka, odeslaná prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, byla doručena třetí den po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem.
- (3) Způsobem podle odstavců (1) a (2) jsou výborem rozesílány dokumenty, jejich rozesílání je dáno povinnostmi vyplývajícími z právních předpisů, těchto stanov či z rozhodnutí shromáždění vlastníků. Ostatní listiny, zprávy o dění v domě apod. jsou odesílány pouze prostřednictvím elektronické komunikace a jen těm, kteří emailovou adresu sdělili.

Článek. XVI

Pravidla pro výběrová řízení na opravy, modernizace, rekonstrukce a technická zhodnocení domu (budovy) a pozemku

- (1) Výbor (dále jen zadavatel) je povinen vyhlásit výběrové řízení podle níže uvedených pravidel na všechny opravy, modernizace, rekonstrukce a technická zhodnocení společných částí domu (budovy), jejichž předpokládaná hodnota přesahuje pravomoc svěřenou do působnosti výboru. Tato povinnost neplatí v případě havarijních stavů, kdy hrozí nebezpečí z prodlení.
- (2) Členové výběrové komise jsou členové výboru a členové kontrolní komise. Shromáždění vlastníků může v případě potřeby komisi doplnit o další členy.
- (3) Zadavatel zpracuje pro výběrové řízení zadávací dokumentaci, která musí obsahovat zejména tyto údaje:
 - a) předmět výběrového řízení
 - b) platební podmínky
 - c) datum k podání nabídky
 - d) požadavek na prokázání profesních kvalifikačních předpokladů, které dodavatel prokáže výpisem z obchodního rejstříku, pokud je v něm zapsán, či výpisem z jiné obdobné evidence, a případně požadavek na prokázání ekonomických a finančních kvalifikačních předpokladů
 - e) způsob podávání nabídek

- (4) O průběhu výběrového řízení musí být sepsán zápis, který musí obsahovat:
- a) složení komise,
 - b) specifikaci předmětu výběrového řízení
 - c) místo a datum konání výběrového řízení
 - d) odůvodnění výběrové komise k vybranému výherci výběrového řízení
 - e) seznam všech oslovených firem k podání nabídky nebo odkazy veřejných internetových poptávkových portálech, kde poptávka byla zadána
 - f) seznam všech firem, které nabídku podaly

(5) Výsledek výběrového řízení předloží výbor shromáždění vlastníků ke konečnému rozhodnutí. To může výběr komise potvrdit, změnit nebo odmítnout. V případě, že výběr komise potvrdí nebo určí jiného vítěze výběrového řízení, je výbor povinen s vybraným uchazečem uzavřít smlouvu o provedení předmětu výběrového řízení.

Článek XVII

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- (4) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (5) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- (6) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- (7) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- (8) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
- (9) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XVIII

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XIX

Závěrečná ustanovení

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
- (2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.
- (3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- (4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- (5) Prvními členy výboru byl pan Miroslav Dohnálek, bytem Olomouc, Klášterní Hradisko, Černá cesta 138/6, dále pan Mgr. Miroslav Kadlec, bytem Olomouc, Klášterní Hradisko, Černá cesta 139/8 a paní Hana Jurečková, bytem Olomouc, Klášterní Hradisko, Černá cesta 140/10.