

# **SDĚLENÍ PŘEDSEDY SVJ č. 1 ze dne 13. února 2024**

---

## **1. Informace o Společenství.**

Vážení vlastníci, vstoupili jsme do roku 2024, ve kterém počínaje 1. lednem, začíná platit celá řada změn, mající zásadní dopad na všechny, včetně Společenství. Jak se tyto všechny změny projeví s ohledem na DPH u energií, vodného a stočného, odpadovém hospodářství atd. a dodavateli požadované platby od Společenství, se teprve ukáže.

V každém případě je nezbytné zajistit, abychom včas a správné výši hradili platbu záloh na služby. Proto znovu vyzývám vlastníky, kteří měli doplatek za služby v roce 2023 vyšší, než 3 000 Kč, aby si co nejrychleji upravili výši zálohových plateb za tyto služby na Správní firmě JUDr. Slabá & TOMMI, s.r.o.

Dále vás informuji, že Pojišťovna ALLIANZ, u které je naše Společenství vlastníků od svého založení v roce 2017 pojištěno nám v prosinci 2023 oznámila, že našemu Společenství vlastníků vypovídá pojistnou smlouvu č. 505628200 Pro Podnikatele v souladu s příslušnými podmínkami pojištění. Důvodem výpovědi je: „Pojistitel nebo pojistník může pojištění vypovědět: k výročí s 6týdenní výpovědní lhůtou.“ Tato lhůta končí 1. března 2024.

Důvod je zřejmý a to, že od pojišťovny jsme čerpali více, než jsme dávali na pojištění.

Pro osvěžení paměti pouze připomínám, že rozhodující náklady hrazené Pojišťovnou ALLIANZ byly živelné události, vandalství a škody způsobené prasklým vedením rozvodů uvnitř domu. Konkrétně se jednalo o opakující se problémy se zatékáním dešťové vody ze střechy, spreje na fasádě domu, zničené vstupní dveře a skla ve vestibulech, praskající ventily a netěsnosti vnitřních rozvodů trubekvody a topení.

V současnosti očekávám předložení nabídek od pojišťoven tak, aby pojištění domu pokračovalo od 1.3.2024 bez přerušení.

V této souvislosti znovu zdůrazňuji, že tato pojistka nechrání vlastníky jednotek, kteří si musí svůj majetek chránit uzavřením svého pojištění majetku v domě, neboť jsou jejím vlastníkem. Je to rozdíl proti pojištění do roku 2017 u družstva, které bylo vlastníkem bytů.

V domech 1323 a 1325 proběhly opakovaně desinsekční práce na vyhubení švábů, které se tam objevily v některých jednotkách. V tomto případě hrají zejména kolektory pod celým sídlištěm svou nepříjemnou funkci.

Bohužel i při realizaci desinsekce v bytech se našli vlastníci, kteří odmítli provedení desinsekce ve své jednotce. Tím nejen porušili stanovy SVJ, ale také znehodnotili náklady za provedenou práci, protože porušili garanční podmínky za provedenou práci.

V průběhu ledna 2024 byl proveden servis ventilačních vzduchových turbín na celé ploše nadstavby střechy. Periodicky opakované zvuky byly způsobeny deformacemi listů turbín pravděpodobně létajícími předměty v období silných větru. Rovněž všechny turbíny byly dotazeny ke kotvení.

## **2. Návrh úprav stanov SVJ.**

Jak jsem již mnohokrát uvedl, shromáždění vlastníků od roku 2020 nebylo schopno se dohodnout a rozhodnout o úpravě stanov SVJ, kde rozhodujícím bodem je záměna Předsedy SVJ, kterým je Bytové družstvo za Výbor společenství.

Proto jsem jako zastupující při výkonu funkce Předsedu SVJ navrhl při hlasování per rollam ve dnech 18. září až 15. října 2023, že zajistím vypracování návrhu úpravy stanov, do kterého budou mimo posledních legislativních rozhodnutí, zapracovány nejvyšší dosažené shody rozhodnutí v odevzdaných dotaznících k této problematice, obsažených v Oznámení o rozhodnutí ze 14. 3. 2023.

Takto upravený návrh celého znění stanov SVJ bude následně formou „Sdělení Předsedy SVJ vlastníkům“ předložen k posouzení a připomínce. Následně budou tyto sdělené připomínky posouzeny a s návrhem rozhodnutí znovu ve „Sdělení Předsedy SVJ vlastníkům“ předloženy ke konečnému vyjádření. Výsledné rozhodnutí bude zapracováno do návrhu úprav stanov, který bude společně se Zprávou o hospodaření, kandidátkou na složení statutárního orgánu a dalšími dokumenty předložen v červnu 2024 na jednání shromáždění SVJ.

Tento návrh Postupu předsedy SVJ byl shromážděním vlastníků formou per rollam schválen.

Jako plnění tohoto rozhodnutí, předkládám vlastníkům k posouzení kompletní návrh na úpravu stanov SVJ a také návrh znění Kandidátky, který po posouzení vlastníky hodlám předložit v etapě přípravy jednání shromáždění, které se předpokládá v červnu 2024.

V předloženém návrhu znění stanov SVJ, jako základního dokumentu činnosti Společenství vlastníků, jsou navrhované úpravy pro lepší orientaci, které vycházejí z výše uvedeného rozhodnutí ze dne 14. 3. 2023 a změn v legislativě, zvýrazněny žlutou barvou.

# **Návrh úprav z 6. února 2024 - STANOVY**

## **Společenství vlastníků Chabařovická 1321-1326, Praha 8,**

### **Článek 1.**

#### **Základní ustanovení**

1) Společenství vlastníků Chabařovická 1321-1326, Praha 8 v katastru nemovitostí zapsané na LV č. 1821 pro k.ú. Kobyliisy, obec Praha (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“ bylo založeno dne 20. září 2016 dle § 1200, zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník a vzniklo po splnění všech náležitostí dle § 1204, zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, zápisem do rejstříku společenství vlastníků, vedeného Městským soudem v Praze dne 30. ledna 2017 s právní účinností od 17. února 2017.

3) „Společenství“ může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

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) Výkon práv společných členů „Společenství“ se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.

6) „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.

7) „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 č. 2**

#### **Název a sídlo společenství**

Název společenství: Společenství vlastníků Chabařovická 1321-1326, Praha 8;

Sídlo společenství: Chabařovická 1326, 182 00 Praha 8, Kobyliisy;

### **Článek č. 3**

#### **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 (velikost hlasu vážící se k jednotce je dána poměrem velikosti podlahové plochy bytu nebo jiné nebytové prostory k celkové podlahové ploše všech bytů a jiných nebytových prostor v budově).

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. Veškerá práva a povinnosti s touto jednotkou, může uplatňovat pouze tento společný zástupce.

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 v rámci správy domu a majetku.

#### **Článek č. 4** **Orgány „Společenství“**

1) Orgány „Společenství“ jsou:

a) shromáždění,

b) **Výbor** – statutární orgán.

#### **Článek č. 5** **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 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 usnášet 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) **Výbor** je povinen svolávat **jednání** shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát (1) do roka. Kromě toho je povinen **Výbor** svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, 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 odstavce 4) ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společnosti sami.

6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou, zveřejněnou na internetových stránkách a vyvěšením na úřední desce (vývěsce) společnosti 15 dnů přede dnem jeho konání. Dnem zveřejnění pozvánky na úřední desce a webu Společnosti, se považuje pozvánka za doručenou. 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.

**7) Vlastníkům bydlícím mimo dům se Pozvánka doručuje na jejich e-mailovou adresu, nebo písemně na adresu, kterou sdělili Výboru, který vede evidenci vlastníků.**

8) Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky se mohou nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci, udělené zmocněnci.

9) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k „domu a pozemku“ na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volbě a odvolání **členů Výboru** a rozhodování o **výši odměny za jednotku pro členy Výboru**,
- d) schválení účetní závěrky,
- e) vypořádání výsledků hospodaření, zprávě o hospodaření „Společnosti“ a správě domu,
- f) schvalování rozpočtu „Společnosti“,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- h) dalších platbách členů společnosti pro případ, že by k potřebě takové platby z nějakého důvodu došlo,
- i) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu „domu a pozemku“,
- j) druhu služeb a způsob stanovení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- k) členství „Společnosti“ v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- l) změně účelu užívání domu nebo bytu,
- m) změně podlahové plochy bytu,
- n) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- o) změně podílu na společných částech,
- p) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- q) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v článku č. 9, bod 12, odstavec o), těchto stanov, stanovenou usnesením shromáždění,
- r) schválení vnitřních předpisů společnosti.

10) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:

- a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejichž pořizovací cena převyšuje částku 10.000,- Kč (slovy desetitisíc korun českých),
- c) uzavření smlouvy o úvěru „Společností“ včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním.

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

12) Záležitost, která nebyla zařazena v pozvánce na pořad shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti všech vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

### **Článek č. 6**

#### **Náhradní shromáždění**

1) Není-li svolané shromáždění schopno se usnášet, může Výbor svolat náhradní shromáždění, a to ve lhůtě 15 dnů od předchozího zasedání shromáždění.

2) Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění, které může jednat jen o stejných záležitostech uvedených v pozvánce předchozího jednání shromáždění.

3) Náhradní shromáždění je v tomto případě usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

### **Článek č. 7**

#### **Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění**

1) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

2) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se dohoda všech vlastníků jednotek učiněná v písemné formě.

3) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 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.

4) Pro rozhodnutí o určení výše mimořádného dlouhodobého zálohového příspěvku, placeného mimo pravidelného měsíčního zálohového příspěvku se vyžaduje souhlas alespoň dvoutřetinové většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

5) S podáním návrhu Výboru na soudní řízení k článku 9 bod 12, odstavec q), musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek. Při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu, se nepřihlíží k hlasu dotčeného vlastníka, který předtím písemnou výstrahu obdržel,

## **Článek č. 8**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může **Výbor** navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).

2) **Výbor** může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších záležitostech:

a) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,

b) rozsah opravy a údržby nad rámec dispozičního oprávnění **Výboru** (článek č. 9, odstavec 26, bod o), těchto stanov),

c) ve všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění.

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 vlastníkovi jednotky,

c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek doručen. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu „domu a pozemku“, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.

5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky, nebo společného zástupce adresované statutárnímu orgánu „Společenství“, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky, nebo společného zástupce k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. 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 nebo společnému zástupci 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 č. 9**

### **Výbor**

1) **Výbor** je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost se zodpovídá shromáždění.

2) **Výbor má 5 (slovy pět) členů. Každý člen výboru má jeden hlas.**



3) Délka funkčního období členů Výboru činí 4 (slovy čtyři) roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonává Výbor své povinnosti do doby zvolení nového Výboru, nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

4) Členem Výboru může být fyzická osoba plně svéprávná a bezúhonná podle zákona upravujícího 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. Pokud taková situace vznikne v době, kdy je taková osoba členem voleného orgánu, oznámí to bez zbytečného odkladu shromáždění prostřednictvím písemného oznámení statutárnímu orgánu společnosti.

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

6) Členství člena ve Výboru v průběhu funkčního období, končí také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.

7) Člen Výboru může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení, které předá kterémukoliv členu Výboru společnosti. Funkce odstoupivšího člena zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení.

8) Pokud počet členů Výboru neklesl pod polovinu, může Výbor společnosti kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí být na pořad jednání zařazena doplňovací volba člena voleného orgánu.

9) Pokud nedojde ke kooptaci podle odstavce 18 tohoto článku, provede shromáždění doplňovací volbu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 60 dnů po zániku funkce člena Výboru.

10) Člen Výboru společnosti, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí.

11) Člen Výboru má nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny členům Výboru schválí shromáždění. Shromáždění vlastníků schvaluje výši odměny pro Výbor svým rozhodnutím, a to o výši příspěvku na odměnu za jednotku. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával nebo nevykonával řádně.

12) Je-li členem Výboru společnosti právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu této právnické osoby. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat předpoklady uvedené v odstavci 4 tohoto článku, a vykonává zastupování ve voleném orgánu osobně.

13) Člen Výboru – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

14) Odpovědnost členů Výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.



15) Členové Výboru, kteří přijali tuto funkci, se tímto zavazují, že jí budou vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen Výboru se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li člen Výboru na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

16) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

17) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou.

18) V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

19) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

20) Z jednání Výboru se pořizuje zápis. Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů Výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu z jednání výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.

21) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru, rozhoduje hlas předsedajícího.

22) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi Výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.

23) Rozhodování výboru mimo schůzi, v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, je možné pouze v případě, že byl Výborem, hlasy všech členů schválen postup pro rozhodování výboru mimo řádně svolanou schůzi Výboru. V tomto postupu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo schůzi Výboru.

24) Výbor zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky, nebo společné zástupce jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka, nebo společného zástupce jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci, nebo společnému zástupci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,

- e) oznamuje vlastníkům nebo společnému zástupci jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
- f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
- g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- h) zajišťuje vedení písemností „Společenství“ včetně seznamu členů „Společenství“,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků „Společenství“ vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro „Společenství“ některé činnosti správy „domu a pozemku“) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- m) v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- n) **jménem „Společenství“ vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.**
- o) rozhoduje o nabytí movitých věcí do vlastnictví společenství a jejich zcizení nebo zatížení v případě, že jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč;
- p) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřekročí-li náklady bez souhlasu Shromáždění výši **300 tis. Kč** včetně na jeden mimořádný výdaj. V případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá bez zbytečného odkladu shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie, který zhotovitel závadu odstranil a jaká výše ceny byla sjednána a zaplácena;
- q) na příspěvcích na správu domu a pozemku a záloh a vyúčtování úhrady cen služeb. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek
- r) **posuzuje stížnost vlastníků na hrubé porušování Domovního řádu. Výbor je oprávněn udělit písemnou Výstrahu vlastníkovi, který Domovní řád hrubě porušuje. V písemné výstraze se uvede důvod jejího udělení a požadavek, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě, aby následky porušování povinností odstranil. Písemná výstraha může obsahovat i upozornění na možnost podání návrhu k soudu o nařízení prodeje jednotky. K tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Pokud nedojde k nápravě, může Výbor podat soudu návrh na prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu Výboru porušuje své povinnosti způsobem, podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek.**
- s) **zajišťuje na základě žádosti vlastníka, který převádí vlastnické právo k jednotce, potvrzením SVJ, jaké má dluhy, případně že dluhy k SVJ nejsou,**

25) **Z jednání Výboru 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 námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.**

26) Výbor uchovává po celou dobu existence Společenství zápisy z jednání Výboru a shromáždění vlastníků i s přílohami. Rozhoduje-li shromáždění mimo zasedání (per rollam) v písemné formě, uchovává statutární orgán i všechny dokumenty, související s takovým rozhodováním.

## Článek č. 10

### Seznam členů „Společenství“, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1) Výbor zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů „Společenství“, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. V případě členství právnické osoby se do seznamu vlastníků zapisuje název obchodní firmy, IČ, sídlo a údaj o zápisu do veřejného rejstříku.

2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů

a) označení jednotky,

b) velikost hlasu vážící se k jednotce,

c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,

d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

3) Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem, nebo společným zástupcem jednotky - členem „Společenství“. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníci jednotky, jímž se ruší předchozí plná moc.

4) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit Výboru nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.), včetně dne nabytí jednotky (právní účinky vkladu). 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.

5) Vlastník jednotky je povinen oznámit Výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví a dále změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechali-li vlastníci 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.

6) Požádá-li o to vlastník nebo společný zástupce jednotky, sdělí mu Výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka, nebo společného zástupce 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 Výborem 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.

7) Vlastník, nebo společný zástupce jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka, společného zástupce jednotky nebo nájemce Výboru v písemné formě. Informaci

poskytne statutární orgán vlastníkovu jednotky rovněž písemně nejpozději do 14 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

## Článek č. 11

### Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

1) Vlastník, nebo společný zástupce jednotky jako člen „Společenství“ má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve „Společenství“. Tato práva a povinnosti upravuje zákon a tyto stanovy. Bližší úpravu práv a povinností při užívání společných částí může upravit domovní řád schválený shromážděním.

2) Vlastník jednotky, nebo společný zástupce jako člen „Společenství“ má zejména tato práva:

a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,

b) účastnit se schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto „Společenství“, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto „Společenství“,

c) účastnit se veškeré činnosti „Společenství“ za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

d) 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“, 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 vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, jinak odpovídá za způsobenou škodu,

f) seznámit se s tím, jak „Společenství“ hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; za tím účelem může vlastník jednotky po předchozí písemné výzvě doručené Výboru nahlížet u Výboru v prostorách určených Výborem do smluv uzavřených „Společenstvím“ pro účely správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů „Společenství“; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených Výborem po dohodě s osobou, která je za Výbor přítomna nahlížení do těchto písemností „Společenství“, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory. Oprávnění vlastníka, nebo společného zástupce jednotky nahlížet do písemností „Společenství“ se nevztahuje na písemnosti týkající se údajů o jiném konkrétním vlastníkovu jednotky, vyjma oprávnění vztahujícího se k seznamu členů podle článku 10, odstavec 7),

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) být zastupován „Společenstvím“ v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,

j) obdržet jednou ročně vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy Výboru, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,

l) nahlížet do zápisů ze zasedání Výboru,

m) na požádání obdržet zápis ze shromáždění vlastníků,

n) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

3) Vlastník, nebo společný zástupce 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) hradit zálohově stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, včetně výdajů na shromážděním schválené rekonstrukce a modernizace společných částí domu a případných úprav pozemku, a to dle pravidel stanovených „Platebním řádem“ společenství,

g) umožnit po předchozím vyzvání členem **Výboru** 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 vyzvání nejméně pět (5) pracovních dnů před dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. V případě potřeby odstranit havarijní stav nebo zjistit jeho příčiny je vlastník jednotky povinen umožnit přístup do bytu zástupcům **Výboru** a jimi přizvaným odborně znalým osobám bez předchozího vyzvání,

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 **Výborem**,

j) předložit včas **Výboru** 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 **Výborem**. Vlastník, nebo společný zástupce, umožní přístup do bytu pro odborníka určeného **Výborem** pro podání odborného stanoviska.

k) úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy uzavřené se všemi členy společenství.

l) 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,

m) neprodleně upozorňovat **Výbor** 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,

n) pro případ nenadálé události, vyžadující přístup do bytu (havárie vody, plynu apod.) je nutno **Výboru** sdělit kontakt na sebe či jinou osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,



o) člen „Společenství“ je povinen dodržovat zákon o ochraně osobních údajů a obchodní tajemství, není oprávněn zpřístupnit dokumenty „Společenství“ třetí osobě a o údajích, které z těchto dokumentů zjistil, je vůči třetím osobám vázán mlčenlivostí.

4) Vlastník, nebo společný zástupce jednotky jako člen „Společenství“ má také další povinnosti uvedené zákoně a v těchto stanovách.

5) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči Výboru, odpovědnému za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce Výboru“.

## Článek č. 12

### **Pravidla pro správu „Společné části nemovité věci“, dále také „dům a pozemek“ pro užívání společných částí**

1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům 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.

2) Správu domu vykonává „Společenství“. „Společenství“ může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou (správní firmou) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost „Společenství“ za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů „Společenství“ podle zákona a těchto stanov.

3) V případě, že shromáždění „Společenství“ pověří zajišťováním některých činností správy domu a pozemku správní firmu tato správní firma vede veškeré náklady domu odděleně od ostatních nákladů souvisejících s její případnou další činností. Správní firma je ze své činnosti odpovědná shromáždění, které je nejvyšším orgánem „Společenství“.

4) Správou domu podle odstavce 1) se rozumí zejména:

a) zajišťování provozu domu a pozemku,

b) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatelů přímo,

c) údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,

d) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) zajišťování revizí, periodických prohlídek a oprav výtahů,

f) zajišťování výměn a cejchování měřidel tepla a vody,

g) zajišťování oprav společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníků jednotky (lodžie), pokud nejde o činnost příslušející vlastníkům jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

h) provoz protipožárních zařízení, jsou-li v domě instalována

- i) pojištění domu,
- j) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu „domu a pozemku“ a zajišťování evidence těchto plateb,
- k) sjednávání smluv týkající se nájmu společných částí domu,
- l) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou „domu a pozemku“,
- m) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle § 125, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění,
- n) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro „Společenství“ při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- o) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- p) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- q) vedení seznamu členů společenství,
- r) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- s) výkon dalších činností, které přicházejí v činnosti „Společenství“ v úvahu.

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 předseda „Společenství“ tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu. Vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

7) Neplní-li vlastník, nebo společný zástupce jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka, nebo společného zástupce jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

### **Článek č. 13**

#### **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 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.

2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách a společných prostorách schodišť). 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:

- a) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu,
- b) 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 neprodleně 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 přijat shromážděním vlastníků), který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.

5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří jeho jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

6) V případě, že vlastník jednotky nebo ti, kteří jeho jednotku užívají, při užívání společných částí porušují obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívají společné části v rozporu s obvyklým užíváním, vyzve je **Výbor** k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude **Výbor** postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky.

#### **Článek č. 14**

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

- 1) „Společenství“ sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- 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 na kalendářní rok se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. 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 druhých nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby v kalendářním roce na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.
- 5) „Společenství“ může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Smlouva o úvěru včetně úvěrových podmínek bude předložena Shromáždění k projednání a vyslovení předběžného souhlasu. Výši a podmínky úvěru schvaluje „Společenství“.
- 6) Příjmem „Společenství“ jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13, odstavec

1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných „Společenství“,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných „Společenství“ týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem „Společenství“.

7) Příjmem „Společenství“ nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:

a) nájemné z pronájmu společných částí domu,

b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

### **Článek č. 15**

#### **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 dohodě vlastníků. Pravidla pro úhradu příspěvků a pro jejich použití (tzv. fond oprav) jsou upravena Platebním řádem „Společenství“ schváleným shromážděním vlastníků, dále jen „Platební řád“.

2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů (funkcionářů družstva), na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Pravidla pro úhradu a použití těchto příspěvků (tzv. fond odměn) a specifikace nákladů vlastní správní činnosti jsou upravena „Platebním řádem“.

3) Nevyčerpané zůstatky zálohově poskytnutých příspěvků na správu „domu a pozemku“ se s jednotlivými vlastníky nevypořádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku.

4) Podle zásad uvedených pod body 1) až 2) pravidel pro příspěvky na správu „domu a pozemku“ se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka, nebo společného zástupce jednotky – člena „Společenství“.

5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká „Společenství“ povinnost příspěvky na správu „domu a pozemku“ ke dni účinnosti převodu vypořádat.

6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení „Společenství“ jaké dluhy související se správou „domu a pozemku“, přecházejí na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce „Společenství“.

7) Příspěvek na správu „domu a pozemku“ (příspěvky do fondů) platí vlastníci jednotek členové společenství formou záloh na účet „Společenství“ do posledního dne v kalendářním měsíci. Výši příspěvků na správu „domu a pozemku“ a na odměňování správce a vlastní správní činnost a jejich použití stanovuje shromáždění SVJ.

8) Výši příspěvků na správu „domu a pozemku“ a na odměňování správce a vlastní správní činnost a jejich použití stanovuje shromáždění SVJ.

## **Článek č. 16** **Rozúčtování nákladů na služby**

1) Službami jsou zejména:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
- b) dodávka tepla
- c) dodávka teplé vody,
- d) odvoz komunálního odpadu,
- e) osvětlení společných prostor v domě,
- f) úklid společných prostor v domě,
- g) provoz výtahu,
- h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

2) rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. Specifikace nákladů patřících do jednotlivých služeb je upravena v „Platebním řádu“.

3) Vlastníci, nebo společný zástupce jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet „Společenství“ do posledního dne v kalendářním měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu „domu a pozemku“, na odměny pověřené fyzické osoby předsedy „Společenství“ a na vlastní správní činnost. 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 počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník, nebo společný zástupce má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odstavci 1, písmeno a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,
- b) náklady uvedené v odstavci 1, písmena b) a c) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhláška č. 372/2001 Sb.),
- c) náklady uvedené v odstavci 1, písmena d) – g) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak.

5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

- a) vlastník, nebo společný zástupce jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

6) Vlastník, nebo společný zástupce jednotky je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, dle článku 9, odstavce 6.

7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

9) Vlastník, nebo společný zástupce jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

10) „Společenství“ je povinno na základě písemné žádosti vlastníka, nebo společného zástupce jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníka, nebo společnému zástupci ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

11) způsob rozúčtování služeb rozhodne shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí „Společenství“, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

### **Článek č. 17**

#### **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 (dále jen „OZ“) o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

3) Vlastníci, nebo společní zástupci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy „Společenství“.

4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu „domu a pozemku“ a s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením je povinen vlastník, nebo společný zástupce zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (č. 351/2013 Sb. § 2) v platném znění.

### **Článek č. 18**

#### **Zánik „Společenství“**

„Společenství“ zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

### **Článek č. 19**

#### **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 o spolku (§ 1221 OZ). Spolek je upraven OZ v § 210-302.

3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, prováděcím nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, **zákonné novely č. 163/2020Sb.** a respektují rozhodnutí shromáždění vlastníků Společenství, které proběhly v průběhu let 2022 a 2023 formou per rollam.



