

Shromáždění společenství vlastníků rozhodlo o nahrazení platných stanov dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., ve znění pozdějších změn, kterými se dosud společenství řídilo, níže uvedenými schválenými stanovami, které obsahují změny po účinnosti novely o.z. č. 163/2020 Sb. (dále také jen Novela 2020):

STANOVY

Společenství vlastníků Lipová 1497, Brandýs nad Labem

Preambule Definice pojmů

o.z.	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
Zákon o službách	Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
Dům	Budova č.p. 1497 na pozemku parc. č. st. 2143/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 754 m ² v katastrálním území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.
Pozemek	Pozemek pod domem č.p. 1497 na pozemku parc. č. st. 2143/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 754 m ² v katastrálním území Brandýs nad Labem, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.
Jednotka	Prohlášením vymezená část Domu evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt
Byt	Prostorově vymezená část Domu (místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor), která je popsána v Prohlášení. Tvoří součást Jednotky. Pokud je v Domě vymezen jako součást Jednotky nebytový prostor (jako prostorově vymezená část Domu, která není určena k bydlení), vztahují se ustanovení těchto stanov týkající se Bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor, není-li dále uvedeno jinak.
Společné části	Společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, lodžie přístupné z bytových jednotek, výtah, předávací stanice tepla a další prostory určené pro společné užívání.
Společenství	Právnícká osoba zřizovaná těmito stanovami za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jediné oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak.
Služby	Plnění spojená nebo související s užíváním Bytů, jejichž poskytování zajišťuje Společenství.

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1
Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků Lipová 1497, Brandýs nad Labem
- 2) Sídlo: Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Brandýs nad Labem, Lipová 1497, 250 01.
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci - Domu a Pozemku.
- 4) Společenství vlastníků vzniklo způsobem dle § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, před 1. 1. 2014 a jeho činnost se počíná vznikem společenství řídila Vzorovými stanovami společenství vlastníků (vlád. nař. 371/2004 Sb.), a to až ke dni právní moci zápisu společenství vlastníků do veřejného rejstříku; poté se řídí přijatou změnou stanov ve smyslu článku 20 odst. 1 schválených stanov společenství.

Čl. 2
Předmět činnosti

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.
- 2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení Společných částí. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.
- 3) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. Společných částí Domu;
 - ii. technických zařízení Domu jako společných částí; a
 - iii. společných částí Domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (prohlášením vlastníka);
 - b) pravidelné 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 přístupových cest k Pozemku;
 - d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.
- 7) 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 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a pozemku a na úhradu nákladů Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů Společenství;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním Společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům Jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem Společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
- 8) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:
- a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek Služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění Domu a Pozemku;
 - d) nájmu Společných částí;
 - e) nájmu Bytů zahrnutých v Jednotkách, které jsou vlastnictvím Společenství.
- 9) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1.

Část II.
Členství ve Společenství vlastníků

Čl. 3
Obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím Jednotky.
- 2) Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Zmocnění musí být předloženo Společenství v písemné formě.
- 3) Za dluhy Společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. 4
Vznik a zánik členství, seznam členů, převod Jednotky

- 1) Členství ve Společenství vzniká:
 - a) vznikem Společenství osobám, které byly ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky;
 - b) nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
 - c) přechodem vlastnictví Jednotky nebo
 - d) převodem vlastnictví Jednotky.
- 2) Členství ve Společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby;
 - b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
 - c) přechodem vlastnictví Jednotky;
 - d) převodem vlastnictví Jednotky nebo
 - e) zánikem Jednotky.
- 3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:
 - a) informace o Jednotce a členovi:
 - i. číslo Jednotky;
 - ii. jméno a příjmení člena nebo společných členů;
 - iii. adresa bydliště;
 - iv. adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
 - b) informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou (delší než 3 měsíců) v rozsahu údajů uvedených pod bodem a),
 - c) informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:
 - i. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
 - ii. telefonní číslo člena;
 - iii. adresa člena pro doručování elektronické korespondence;
 - iv. číslo bankovního účtu a

- d) v případě spoluvlastnictví Jednotky
- i. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 o.z. včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a)/ii. až iv. a c)/ii. až iv.
- 4) Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do [10] pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady váznoucí na jednotce.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
 - b) udržovat a provádět drobné opravy Společných částí uvnitř Bytu a Společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání;
 - c) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
 - e) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - g) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Domu a Pozemku, na nákladech na Služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - i) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou;
 - j) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;
 - k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;

- b) včas hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
- c) včas platit zálohy na úhradu Služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování;
- d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
- e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
- f) řídit se při užívání Společných částí a při stavebních úpravách Bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
- g) řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- h) udržovat a čistit svůj Byt a Společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí, nesmí ztížit jinému vlastníkovu výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části;
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí a pro provádění stavebních úprav Bytu, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- j) oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejméně však do 1 měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na Služby;
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
- l) umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v Bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v Bytě;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do Bytu nebo Společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;
- n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
- o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání Společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
- p) oznámit svou nepřítomnost v Bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen Společenství takovou osobu k dispozici, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu Společenství;

- q) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Pro tento účel se rozumí:
- a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením; a
 - b) drobnými opravami opravy bez ohledu na výši nákladů:
 - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
 - b. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
 - c. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;
 - d. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt;
 - e. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt, výměny sifonů a lapačů tuku; a
 - f. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.
- V rámci běžné údržby a drobných oprav Společných částí člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných Společenstvím ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství. Člen Společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby Společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 8.
- 4) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene i), k) a l) je povinen učinit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů nebo jejich kopií do své dispozice. Nahlížení lze realizovat u člena statutárního orgánu po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství. Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.
- 6) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.

Pravidla pro správu domu, popř. pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 6

Pravidla pro správu domu, popř. pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu, popř. pozemku je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Domu a Pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Společenství právně jedná s vlastníky Jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy Domu a Pozemku
- 3) Vzniknou-li členům společenství práva z vad Jednotky, zastupuje je Společenství při uplatňování těchto práv.
- 4) Za Společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu Společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu Společenství.
- 5) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout
 - o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých); u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu;
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, nepřesáhne v souhrnu za kalendářní rok částku 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizaci a rekonstrukci společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 30.000,— Kč (slovy: třicet tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 7) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství nebo by je obtěžovalo.
- 2) Člen Společenství je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na Společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v Domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady

na její odstranění, odstraní-li škodu Společenství. Člen Společenství odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v Bytě nebo ve Společných částech.

- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jim držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit.
Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů ve Společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a předmětů překážejících v únikových cestách. Člen Společenství je povinen dodržovat požární předpisy zdržet se ukládání odpadu a jiných hořlavin v Bytě i Společných částech v míře, která přesahuje obvyklé užívání Bytu a Domu.
- 5) Zakazuje se kouření, používání otevřeného ohně ve společných prostorách Domu a větrání Bytu do společných prostor Domu.
- 6) Člen Společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných rostlin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží a smáčení stěn.
- 7) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, komorách, či jiných Společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 8) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen Společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.
- 9) Do společných sběrných nádob lze umísťovat pouze běžný komunální odpad. Odvoz a likvidaci rozměrnějšího odpadu (koberce, linoleum, desky, tyče, velké krabice, vyřazené spotřebiče) je člen Společenství povinen zajistit sám na vlastní náklady.
- 10) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku a vstupních dveří do Bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání Bytu.
- 11) Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěru bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací.
K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách Domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena Společenství (sklep apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena Společenství.
- 12) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě od místnosti, kde jsou domovní uzávěry

vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.

- 13) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 14) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 15) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití Společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Společenství.
- 16) Shromáždění může upravit podrobnější pravidla pro užívání Bytů, užívání a správu Společných částí v domovním řádu. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v Domě a je závazný pro členy Společenství i všechny osoby užívající Byty nebo vstupující do Domu.

Čl. 8

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v Bytě

- 1) Člen Společenství je povinen:
 - a) oznámit statutárnímu orgánu Společenství (nejpozději 7 dní předem) záměr provádět stavební úpravy v Bytě;
 - b) vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) písemné oznámení na nástěнку (informační tabuli) v Domě, které bude obsahovat:
 - i. termín započetí a ukončení prací;
 - ii. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání přiček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením; a
 - iii. kopii dokladu o vydání stavebního povolení;
 - c) předat Společenství kopii projektové dokumentace, poskytnout informace a podklady pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění Společné části, nepoškozuji či neohrožují Byty jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání Domu nebo Bytů jiným vlastníkům a předat Společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (kopii žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a vydaná rozhodnutí a stanoviska příslušného stavebního úřadu);
 - d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechozí výzvě vstup Společenství a Společenstvím určeným třetím osobám do Bytu. Právo na vstup do Bytu může Společenství uplatnit i opakovaně;
 - e) dodržovat pokyny, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami Bytu uloženy Společenstvím.
- 2) Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř Bytu nebo jsou přístupné pouze z Bytu, smí člen Společenství provést výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:

- a) nosné příčky (zděné i panelové) v Bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové Společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen části příček, frézování rýh pro instalace apod.);
 - b) v případě nenosných příček uvnitř Bytu je Společenství oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen Společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohrozí statiku Domu;
 - c) v případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou příčkou, je člen Společenství povinen obrátit se na Společenství se žádostí o nahlédnutí do stavební dokumentace, z níž je možné před započítím stavebních úprav rozmístění nosných příček v Bytě zjistit;
 - d) při pokládce podlahových krytin (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v Bytě je člen Společenství povinen zajistit odpovídající zvukovou a kročejovou neprůzvučnost, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
 - e) jestliže člen provádí úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí individuálně mimo plán společných oprav, nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
 - oken,
 - parapetů,
 - venkovních žaluzií,
 - lodžii, teras, balkonů a zábradlí na nich,
 - vchodových dveří do Bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámu.
 - f) montáž klimatizačních jednotek je možná [na lodžiích] pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;
 - g) výměna otopných těles (radiátorů) individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští.
- 3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř Bytu nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen Společenství. Při zásahu do rozvodů v Bytě je člen Společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací Společenství.
- 4) Omezení vlivu stavebních prací v Bytě na provoz Domu:
Člen Společenství je povinen při stavebních úpravách Bytu:
- a) zamezit znečištění a poškození Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do Bytu apod.);
 - b) zabezpečit úklid Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;
 - c) zajistit do 7 dnů opravu škod vzniklých na Společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
 - d) zajistit likvidaci stavebního odpadu na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.
- Jestliže člen Společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci,

je Společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena Společenství, který povinnost porušil.

- 5) Stavební úpravy v Bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo Byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8.00 do 18.00 hod. Soboty a neděle jsou časem klidu v Domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.
- 6) Na žádost člena Společenství může statutární orgán v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. 1. (slovy: prvnímu lednu),
 - tvorba fondů z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31. 12. (slovy: třicátému prvnímu prosinci);
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek;
 - c) a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 3) Zisk Společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

Čl. 10

Příspěvky na správu Domu a Pozemku, úhrady nákladů na Služby a pravidla pro správu a pro hrazení nákladů na údržbu a opravy Společných částí určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům Jednotek

- 1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za Jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech - na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.Jestliže osoba, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemků (smluvní správce) a která je zároveň členem společenství, neuplatňuje vůči společenství odměnu za správu podílu na společných částech spojených s jednotkami v jejím vlastnictví, rozdělí se náklady na odměnu pouze na ostatní vlastníky jednotek, a to stejnou částkou za jednotku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí se z celkového příspěvku na správu Domu a Pozemku může vytvářet účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu Domu a Pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do tří měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce Společných částí, a to do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane poskytovat.
- 6) Na náklady na Služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období - kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se členům Společenství rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod podle patních vodoměrů v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě,

- popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle článku 10., odst. 1, písm. b),
- d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody 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,
- e) náklady na další Služby podle spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta třicet kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do třiceti dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část IV. Orgány společenství

Čl. 11 Společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění;
 - b) výbor Společenství;
 - c) revizor.
- 2) Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky, jedná nedbale.

- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu Společenství se přičítá Společenství.
- 9) Na usnesení orgánu Společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a program jednání.
- 14) Ten kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.
- 17) Hlasování ve voleném orgánu Společenství je veřejné.

Čl. 12 **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají

více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství nejméně 15 dnů před jeho konáním. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě. Předal-li člen Společenství do evidence svou kontaktní e-mailovou adresu, postačí, aby pozvánka byla zaslána na jeho kontaktní e-mailovou adresu a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě. Pozvánku lze předat rovněž osobně.
V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde a kdy se mohou členové Společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek — členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání nebo může svolat náhradní shromáždění v den konání původního shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 9) Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než tři dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění

a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

- 13) Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství, který byl přehlasován na jednání shromáždění Společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může člen Společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov;
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické parvo k jednotkám (prohlášení vlastníka);
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- e) schválení druhu Služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství;
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí;
- g) rozhodování o
 - i. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - ii. změně účelu užívání Domu nebo Jednotky;
 - iii. změně podlahové plochy Jednotky;
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek;
 - v. změně podílu na Společných částech;
 - vi. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci Společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7;
 - vii. o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a

- o způsobu úhrady ztráty;
- h) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6;
 - ii. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - iii. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) 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 a ukončení smlouvy s touto osobou;
- j) přijímání vnitřních směrnic Společenství a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen Společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že se hlasování zdržel.
- 4) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto statuty vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem členům Společenství velikost podílu na Společných částech, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu Domu a Pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na Společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách Společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na Služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na členy Společenství a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 3/4 většiny hlasů všech členů Společenství.

Čl. 15

Výbor Společenství

- 1) Statutárním orgánem Společenství je výbor. Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje Společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za Společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za Společenství dva členové výboru. Kdo za Společenství podepisuje, připojí k názvu Společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř Společenství jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. 16

Další volené orgány

- 1) Revizor je kontrolním orgánem Společenství, který kontroluje činnost orgánů Společenství a projednává stížnosti a připomínky členů Společenství k činnosti orgánů Společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů Společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů Společenství.
- 2) Revizor odpovídá za svou činnost shromáždění.
- 3) Revizor je volen a odvoláván shromážděním.
- 4) Funkce revizora zaniká volbou revizora nového. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně výboru Společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy jeho odstoupení na své schůzi projedná shromáždění, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 5) Revizor nemusí být zvolen a funkce nemusí být obsazena.

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 17

Nebytový prostor

- 1) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 18
Podněty členů

- 1) O podnětech členů Společenství k rozhodnutím a činnosti Společenství rozhodují orgány Společenství nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán Společenství vlastníka doporučeným dopisem.

Čl. 19
Doručování písemností členům

- 1) Společenství doručuje svým členům písemnosti zpravidla osobně funkcionářem, poštou na adresu, kterou člen společenství sdělil nebo e-mailem, předal-li člen do evidence Společenství svou kontaktní e-mailovou adresu.
- 2) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem Společenství a člen Společenství její převzetí písemně potvrdí nebo její převzetí odmítne.

Čl. 20
Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy byly schváleny souhlasem shromáždění vlastníků jednotek dne 18. 10. 2021 (slovy: osmnáctého října dvatisícedvacetjedna). Jejich účinnost nastane okamžikem zveřejnění ve veřejném rejstříku.
- 2) Ve věcech stanovami neupravenými platí obecně závazné právní předpisy.

Za SV Lipová 1497, Brandýs nad Labem



Jaroslava Nováková

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ LIPOVÁ 1497,
BRANDÝS NAD LABEM**
Lipová 1497, 250 01 Brandýs nad Labem
IČO: 071 04 839



Libor Martínek