

---

# **S t a n o v y**

## **Společenství vlastníků Zborovská 116/13, Ostrava**

### **Čl. I**

#### **Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků pro dům Zborovská 116/13 v Moravské Ostravě (dále jen "společenství") je právnickou osobou, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a podle těchto stanov.
2. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při realizaci svého účelu.
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, stejně jako nesmí být jejich společníkem nebo členem.

### **Čl. II**

#### **Název a sídlo společenství**

1. Název společenství:  
Společenství vlastníků Zborovská 116/13, Ostrava
2. Sídlo společenství:  
Zborovská 116/13, PSČ 702 00 Ostrava
3. Předmět činnosti:  
zajišťování správy domu a pozemku

### **Čl. III**

#### **Členství ve společenství**

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (osoby fyzické i právnické) 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. Za dluhy společenství ručí každý jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4. 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.
5. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na schůzi shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
6. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společný zástupce plní 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.

#### **Čl. IV**

##### **Seznam členů společenství**

1. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž je vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu, velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění a počet osob, které mají v bytě domácnost nebo byt trvale obývají. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů označení jednotky, velikost hlasu vázící se k jednotce, jména a příjmení spoluvlastníků jednotky spolu s velikostí podílu jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, a dále jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
3. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v seznamu také jméno, příjmení a adresa této osoby.
4. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapisovaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví.
5. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit to statutárnímu orgánu společenství spolu s údaji zapisovanými do seznamu členů, a to ve lhůtě dle předchozího odstavce.

## Čl. V

### Členská práva a povinnost a způsob jejich uplatňování

1. Vlastník jednotky má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, rovněž práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
2. Vlastník jednotky, jako člen společenství, má zejména tato práva:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - b) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem a těmito stanovami stanovené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
  - g) svobodně spravovat, užívat a uvnitř upravovat svou jednotku; při tom nesmí ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit či poškodit společné části.
3. Vlastník jednotky, jako člen společenství, má zejména tyto povinnosti:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - h) umožnit po předchozí výzvě člena statutárního orgánu společenství přístup do bytu, nebo výlučně užívání společné části, za účelem provedení opravy, údržby nebo revize společných částí procházejících bytem nebo se v něm nacházejících, zejména rozvodů vody a plynu; nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně 30 dní předem,
  - i) umožnit po předchozí výzvě člena statutárního orgánu společenství přístup do bytu za účelem umístění, údržby nebo kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a obdobných energií, nebo odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních; nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně 30 dní předem,
  - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
  - k) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech,

- l) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením.

## **Čl. VI**

### **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalšími způsoby, pokud tak stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

## **Čl. VII**

### **Orgány společenství – společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) předseda společenství vlastníků (dále i statutární orgán).
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písmeno b) je volený orgán společenství.
3. Délka funkčního období člena voleného orgánu společenství činí pět let ode dne zvolení, nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonává dosavadní člen voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu, nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
4. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
5. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
7. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.

8. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
9. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání.
10. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu společenství, oznámila-li to předem společenství vlastníků; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem voleného orgánu společenství, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu společenství z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
11. Závazek k výkonu funkce ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy. To však nebrání tomu, aby člen voleného orgánu společenství zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
12. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může usnést nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
13. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož podíl na společných částech činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku.

## **Čl. VIII**

### **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství.
2. Zasedání shromáždění svolává výbor, a to tak, aby se konalo nejméně jednou za rok. Kromě toho je výbor povinen svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl písemný podnět ke svolání zasedání s uvedením návrhu pořadu zasedání doručen. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Podklady pro zasedání shromáždění připravuje svolavatel.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek a současně vyvěšenou v domě na domovní vývěsce společenství, a to nejméně třicet dní před jeho konáním. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové

společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

4. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě plné moci udělené zmocněnci.
5. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 2, věta druhá nebo třetí, řídí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
6. Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.
7. Každý vlastník jednotky má při hlasování shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
8. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy určují jinak.
9. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změně stanov,
  - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volbě a odvolávání členů volených orgánů společenství a výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky,
  - e) vypořádání výsledku hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu,
  - f) schválení rozpočtu společenství,
  - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu,
  - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - i) druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky dle pravidel určených stanovami,
  - j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - l) změně podlahové plochy bytu,
  - m) úplném nebo částečném sloučení či rozdělení jednotek,
  - n) změně podílu na společných částech,
  - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady 50.000,-- Kč,
  - q) schválení domovního řádu.
10. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:
  - a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - b) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jejichž jejich hodnota převyšuje 50.000,-- Kč,
  - c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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 a pozemku včetně rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.
11. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků.
  12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
  13. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## **Čl. IX**

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

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění – per rollam.
2. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek per rollam musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky písemně vyjádřit k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržení se hlasování), přičemž tato lhůta nesmí být kratší než 14 dní od doručení.
3. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované předsedovi společenství vlastníků, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Rozhodnutí per rollam se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

5. Předseda společenství vlastníků oznámí všem vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování; pokud bylo usnesení přijato, oznámí i celý obsah přijatého usnesení.

## **Čl. X**

### **Předseda společenství vlastníků**

1. Předseda společenství vlastníků je výkonným a statutárním orgánem Společenství. Za svoji činnost odpovídá shromáždění. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním.
2. Předseda společenství organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, s výjimkou záležitostí, které jsou zákonem nebo stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením k rozhodování vyhradilo.
3. Pokud jde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění (čl. VIII. bod 8 a 9) nebo o věci specifické řešené dalšími orgány společenství, rozhoduje předseda společenství vlastníků o správě domu (Čl. XII), plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.

## **Čl. XI**

### **Jednání dalších osob za společenství**

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

## **Čl. XII**

### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

1. Správou domu se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících vlastnímu.
2. Správou domu a pozemku podle odstavce 1 se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a opravy společných částí domu,



- c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, jeho revize a opravy,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) prohlídek a čištění komínů,
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to zejména o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány podle písmene a),
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství.
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníckým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
9. Společenství dále zajišťuje v souladu se zákonem změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby.
10. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou právnickou či fyzickou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Uzavřením takové smlouvy nemůže být dotčena odpovědnost a výlučná působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

### Čl. XIII

#### Pravidla pro užívání společných částí

Společnými částmi budovy jsou její části určené pro společné užívání, zejména:

- a) základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, hlavní rozvody studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, a to včetně svislých rozvodů těchto médií procházejících jednotkami,
- b) vchody, schodiště a jeho zábradlí, chodby, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy
- c) balkony přímo přístupné z bytů, výhradními uživateli těchto prostor jsou vlastníci jednotek, ke kterým balkony přináležejí
- d) sklepní prostory s výjimkou uzavřených sklepních kójí příslušejících k jednotce, prostor na uložení odpadových nádob
- e) půdy
- f) hromosvody, rozvody televizního signálu.

1. Člen společenství je povinen dodržovat v domě a společných částech klid, pořádek a čistotu a vyvarovat se jednání, které by ohrožovalo či porušovalo dobré mravy, veřejný pořádek, nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
2. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství hlukem, pachem nebo znečišťováním společných částí. Pokud tato zvířata způsobí znečištění společných prostor, je člen společenství povinen na svůj náklad tato znečištění bezodkladně odstranit.
3. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k obvyklému vybavení domu ve společných částech, zejména látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných a zdržet se kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách domu.
4. Člen společenství je povinen zdržet se užívání společných částí v rozporu s jejich obvyklým účelem.

5. Závady a poškození na společných částech nebo jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen bez zbytečného odkladu odstranit nebo zajistit jejich odstranění, a to na svůj náklad.
6. Při provádění stavebních prací v jednotce je vlastník této jednotky povinen předem oznámit statutárnímu orgánu společenství jejich předpokládaný rozsah a termín a dbát, aby během provádění stavebních prací nedocházelo ke znečišťování společných prostor a nepřiměřenému obtěžování ostatních členů společenství.
7. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě a je závazný pro všechny členy společenství a osoby vstupující do domu.

#### **Čl. XIV**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků na účel, na který byly určeny, a to tak, aby čerpání prostředků bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu se stanoví, mimo jiné, výše předpokládaných nákladů souvisejících se správou domu a pozemku. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází především ze skladby jednotlivých druhů nákladů z předchozích období, s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, smluvním ujednáním s dodavateli služeb a případně ke změnám v druhích nákladů pro budoucí období. Současně se stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby a plán rozsáhlejších oprav, případně rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav.
4. Společenství může za účelem financování oprav a technického zhodnocení společných částí uzavřít smlouvu o úvěru.

#### **Čl. XV**

##### **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat společenství formou měsíčních záloh na veškeré náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých podílů na společných částech, nerozhodne-li shromáždění jinak.
2. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
3. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se převede do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li společenství jinak.

4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit společenství zálohy na služby, jako plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu. Službami jsou zejména:
  - a) dodávka vody,
  - b) odvádění odpadních vod,
  - c) dodávka tepla a teplé vody,
  - d) odvoz komunálního odpadu,
  - e) příjem rozhlasového a televizního signálu,
  - f) provoz a čištění komínů,
  - g) osvětlení společných prostor v domě,
  - h) úklid společných prostor v domě,
  - i) odvoz odpadních vod a čištění jímek.
5. Vyúčtování záloh na úhradu služeb se provádí jedenkrát za zúčtovací období. Vlastník jednotky má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu a pozemku vyúčtovala zálohy za úhradu služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování vznést neprodleně po oznámení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne oznámení vyúčtování. Vzájemné finanční vyrovnání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne oznámení vyúčtování.
6. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu.
7. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přechází na nabyvatele, případně, že zde takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

## **Čl. XVI**

### **Zrušení a zánik společenství**

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti podílů každého vlastníka na společných částech.
4. Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

**Čl. XVII**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin příslušného veřejného rejstříku a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
2. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 16. 12. 2015 a téhož dne nabyly účinnosti.