

-----**Společenství vlastníků jednotek XXXXXX**-----

-----**Článek I**-----

-----**Základní ustanovení**-----

1. Společenství vlastníků _____ (dále jen „Společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Při naplňování svého účelu je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se; nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely správy domu a pozemku v rozsahu a způsobem podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví. -----

2. Za dluhy Společenství ručí každý vlastník jednotky, jako člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

-----**Článek II**-----

-----**Název, sídlo a účel Společenství**-----

1. **Název:** Společenství vlastníků jednotek XXXXXX-----
2. **Sídlo:** XXXXXX -----
3. **Účel:** Společenství zajišťuje veškeré činnosti správy domu a pozemku, jako osoba odpovědná za správu domu podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a činnosti s tím podle zákona a těchto stanov spojené. ---

-----**Článek III**-----

-----**Členství ve Společenství**-----

1. Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který Společenství vzniklo. -----
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká ze zákona spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce v domě, v němž vzniklo Společenství. -----
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 jednoho vlastníka jednotky, s velikostí hlasu připadajícího na jednotku; jejich jménem hlasuje na shromáždění jimi zmocněný společný zástupce. -----
5. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který vykonává 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. -----

-----**Článek IV**-----

-----**Vedení seznamu vlastníků jednotek a dalších osob**-----

1. Statutární orgán Společenství vede seznam vlastníků jednotek - členů Společenství (dále jen „vlastník jednotky“) a dále osob, kterým vlastník jednotky přenechal byt do užívání; do seznamu vlastníků se zapisuje: -----
 - a) jméno a bydliště vlastníka jednotky,-----
 - b) jméno a bydliště osoby, které přenechal vlastník jednotky byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou,-----
 - c) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,-----
 - d) e-mailová adresa vlastníka poskytnutá vlastníkem Společenství pro elektronické doručování.-----
 - e) číslo telefonu nebo mobilu vlastníka či jeho nájemníka-----

2. Statutární orgán Společenství zajišťuje provedení změn údajů v seznamu vlastníků jednotek uvedených v odst. 1, na základě bezodkladného oznámení těchto změn vlastníkem jednotky podle § 1177 NOZ statutárnímu orgánu Společenství. -----

3. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví, nebo ve společném jmění manželů, uvedou se v seznamu údaje o všech spoluvlastnících, nebo o manželech majících jednotku ve společném jmění. Přiloží se také plná moc pro společného zástupce, který byl zmocněn spoluvlastníky jednotky, nebo manžely majícími jednotku ve společném jmění, podle § 1185 odst. 2 NOZ pro výkon jejich práv vůči Společenství, pokud ji zmocněný společný zástupce k založení do seznamu poskytl. -----

4. Má-li Společenství doručovat na jinou adresu, než je adresa bydliště uvedená v seznamu vlastníků, uvede se také adresa pro doručování, jinak doručuje Společenství do místa bydliště uvedeného v seznamu vlastníků.-----

5. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán Společenství jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky, nebo osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu Společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo Společenství vznikla, a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. -----

6. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí těchto údajů statutárnímu orgánu Společenství v písemné formě. Vyžádané informace poskytne výbor Společenství žádajícímu vlastníku jednotky rovněž písemně, nejpozději do čtrnácti dnů od obdržení žádosti vlastníka jednotky o jejich poskytnutí. -----

-----**Článek V**-----

-----**Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky**-----

1. Členskými právy a povinnostmi vlastníka jednotky jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky spojená s vlastnictvím jednotky a se správou domu a pozemku, spolu s právy a povinnostmi spojenými s členstvím ve Společenství. Tato práva a povinnosti upravují ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, spolu s jinými ustanoveními občanského zákoníku a jiných zákonů nebo podzákoných právních předpisů, která se týkají bytového spoluvlastnictví, a jak je upravují v souladu s právními předpisy také tyto stanovy v čl. IV a v tomto článku, jakož i v jiných ustanoveních těchto stanov.-----
2. Vlastník jednotky má zejména tato práva a tyto povinnosti, náležející každému vlastníkovi jednotky:-----
 - a. svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části; -----
 - b. spravovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Jde-li však o společné části domu nacházející se uvnitř bytu (např. nosné zdi, sloupy a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod.) a dále společné části, které byly vyhrazeny vlastníku jednotky k výlučnému užívání (např. balkon, terasa, lodžie přístupné pouze z bytu apod.), je oprávněn a současně povinen provádět a hradit pouze jejich údržbu a drobné opravy;-----
 - c. umožnit po předchozí výzvě statutárního orgánu Společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede 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 povinen vlastník jednotky umožnit přístup do bytu zástupcům Společenství a jimi přizvaným odborně znalým osobám bez předchozího vyzvání; -----
 - d. umožnit na výzvu, učiněnou ve lhůtě podle písm. c) 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, pokud jsou umístěna v bytě; -----
 - e. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem Společenství;-----
 - f. předem oznámit statutárnímu orgánu Společenství stavební úpravu uvnitř svého bytu a předložit mu včas před zahájením stavebních úprav stavební dokumentaci, pokud je podle stavebně právních předpisů dokumentace

vyžadována, a umožnit zástupci Společenství, na základě předchozí výzvy, zaslané statutárním orgánem vlastníkovi jednotky včas předem (alespoň čtrnáct dní), přístup do bytu, a to v rozsahu nutném pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; -----

- g. předložit vlastníkům jednotek záměr úpravy bytu (nebytového prostoru), jimiž se mění vzhled domu; takovou úpravu bytu může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek;-----
 - h. 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 osoby jimž přenechal jednotku do užívání a osoby s nimi bydlící;-----
 - i. neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech domu;-----
 - j. oznámit statutárnímu orgánu Společenství v písemné formě kontaktní osobu v případě předpokládané nepřítomnosti delší než čtyři týdny, která je oprávněna zajistit přístup do bytu v případě, kdy zákon nebo tyto stanovy v souladu se zákonem, přístup do bytu umožňují; -----
 - k. řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí podle těchto stanov, s nimiž byl seznámen, nebo pokud je měl a mohl znát. Současně je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo do bytu, včetně osob, jimž poskytl byt do užívání; shodně to platí pro dodržování ustanovení domovního řádu, pokud byl schválen usnesením shromáždění za účelem bližší úpravy práv a povinností vyplývajících z pravidel pro správu domu a užívání společných částí;-----
 - l. předem písemně oznámit statutárnímu orgánu Společenství záměr podnikání nebo jiné činnosti v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou; -----
 - m. plnit oznamovací povinnosti vůči Společenství stanovené v právních předpisech vztahujících se na bytové spoluvlastnictví, a to písemnou formou doručenou statutárnímu orgánu Společenství podle článku IV těchto stanov. -----
3. Vlastník jednotky má právo seznámit se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; za tím účelem může vlastník jednotky po předchozí písemné výzvě doručené statutárnímu orgánu nahlížet u Společenství v prostorách určených Společenstvím, na základě výzvy vlastníka jednotky, do smluv uzavřených Společenstvím pro účely správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů Společenství, a pořizovat si z nich výpisy a kopie; výpisy a kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených Společenstvím popřípadě na jiném místě, vždy však po předchozí dohodě s osobou, která bude zastupovat Společenství svou přítomností při nahlížení do těchto písemností Společenství; vlastník jednotky není oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti, pořizované ve Společenství, mimo

prostory, kde do nich nahlížel, anebo kde si pořizoval výpisy či kopie v rozsahu svého oprávnění podle § 1179 NOZ. -----

4. Zajišťuje-li pro Společenství některé činnosti správy domu a pozemku na základě smlouvy jiná osoba, je vlastník jednotky oprávněn u této osoby nahlížet do písemností týkajících se Společenství a jeho činnosti v rozsahu vymezeném v § 1179 NOZ pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu Společenství a za přítomnosti zástupce Společenství; ustanovení právních předpisů o ochraně osobních údajů jsou povinni zachovávat jak osoba zastupující Společenství, tak vlastník jednotky. -----
5. Vlastník jednotky má právo podat způsobem a ve lhůtě, jak upravuje tuto záležitost § 1209 NOZ, je-li k tomu důležitý důvod, návrh soudu, aby o záležitosti usnesení shromáždění týkající se správy domu a pozemku, rozhodl. -----
6. Vlastník jednotky má ve vztahu k existenci a činnosti Společenství a působnosti jeho orgánů také další práva a povinnosti spojená s existencí a činností Společenství a jeho orgánů. Jde zejména o tato práva a povinnosti:-----
 - a. dodržovat stanovy a plnit usnesení a rozhodnutí orgánů Společenství;-----
 - b. účastnit se jednání a rozhodování shromáždění s počtem hlasů odpovídajícím velikosti jeho podílu na společných částech;-----
 - c. volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami blíže určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu Společenství; -----
 - d. předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti orgánů Společenství, nebo k odstranění nedostatků;-----
 - e. být zastupován Společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky;-----
 - f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, a to v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění; na požádání obdržet zápis ze shromáždění, avšak pouze pro vlastní potřebu, pokud není zápis členovi poskytován způsobem určeným usnesením shromáždění.-----
7. Vlastník jednotky má také další práva a povinnosti uvedené v právních předpisech a v souladu s nimi také práva a povinnosti uvedená v těchto stanovách, včetně ustanovení o hospodaření Společenství při správě domu a pozemku. -----

-----Článek VI-----

-----Pravidla pro správu domu a pozemku a 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 a činnosti s tím spojené či související podle zákona a těchto stanov. Správa domu a pozemku se v rozsahu a způsobem podle zákona a těchto stanov vztahuje také na společné části uvnitř bytu a na společné části, které jsou vyhrazeny vlastníku jednotky k výlučnému užívání, kdy vlastník jednotky hradí pouze údržbu a drobné oprav. -----

2. V podrobnostech se správa domu a pozemku řídí ustanoveními části čtvrté § 7 až 14 nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o činnostech týkajících se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a činnostech týkajících se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, spolu s některými dalšími činnostmi Společenství při správě domu a pozemku, např.: -----
 - a. zajišťování provozu domu a pozemku, zajišťování řádné a včasné údržby, oprav, stavebních úprav, a jiných změn společných částí domu; -----
 - b. zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií a telekomunikačních zařízení a jiných technických zařízení, to vše podle rozsahu technického vybavení domu;-----
 - c. údržba pozemku a přístupových cest na pozemku a další činnosti týkající se správy společných částí domu a pozemku z hlediska provozního a technického;-
 - d. zajišťování činností týkajících se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, včetně činností spojených s hospodařením Společenství při správě domu a pozemku podle zákona a těchto stanov, vedení seznamu vlastníků jednotek a dalších osob podle těchto stanov, plnění povinností vůči vlastníkům jednotek stanovených zákonem a určených těmito stanovami, a vyžadování plnění povinností ze strany vlastníků jednotek, plnění závazků vůči třetím osobám, vzniklých z činností spojených se správou domu a pozemku. -----
3. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost Společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů Společenství podle zákona a těchto stanov, včetně uplatňování oprávnění ve vztahu k vlastníkům jednotek v případě, že jsou narušována pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí. -----
4. Při užívání společných částí domu a pozemku vlastník jednotky zejména: -----
 - a. dbá, aby nenarušoval práva ostatních vlastníků jednotek společně užívat společné části bez ohledu na velikosti spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek, přičemž nesmí zasahovat do práva výlučného užívání společné části, vyhrazené jinému vlastníku k výlučnému užívání spolu s konkrétní jednotkou;-----
 - b. při užívání společných částí domu je povinen se chovat tak, aby nenarušoval běžný pořádek v domě a aby dodržoval povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, včetně dodržování bezpečného provozu domu;-----
 - c. užívá společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, a tak, aby nedošlo k narušení bezpečnosti a ochrany zdraví osob či protipožárních předpisů;-----

- d. dodržuje povinnosti určené usneseními k tomu příslušných orgánů Společenství, především usnesení shromáždění;-----
- e. ve společných částech domu, což se týká především chodeb, společných balkonů a lodžii při schodištích, apod. neumísťuje žádné předměty; pokud by tento zákaz porušil, je povinen na vyzvu statutárního orgánu tyto předměty odstranit, a neučiní-li tak ve lhůtě uvedené ve výzvě, je statutární orgán oprávněn, po předchozím vyzvání, aby tak učinil nejpozději do určitého data, zajistit odstranění těchto předmětů a jejich umístění na vhodném skladovacím místě, s tím, že veškeré účelně vynaložené náklady s tím spojené je povinen vlastník jednotky uhradit Společenství, a to i v případě, že se závadného jednání dopustil nájemce nebo osoba již vlastník jednotky umožnil, jako svému návštěvníkovi, přístup do domu;-----
- f. v případě znečištění společných částí zvířaty, za něž odpovídá vlastník jednotky, je povinen na své náklady zajistit úklid takového znečištění, jinak jej zajistí Společenství na náklady provinivšího se vlastníka jednotky; -----
- g. dodržovat sám a osoby s ním v bytě přebývající, včetně příležitostných návštěv také pravidla určená v domovním řádu (jako např. pravidla pro ukládání předmětů v kočárkárně, pravidla pro uzavírání domovních dveří atd.), navazující na pravidla užívání společných částí, pokud byl domovní řád schválen usnesením shromáždění. -----

-----Článek VII-----

-----Orgány Společenství – společná ustanovení-----

1. Orgány Společenství jsou:-----
 - a. shromáždění -----
 - b. výbor společenství -----
2. Členem voleného orgánu může být fyzická osoba plně svéprávná a bezúhonná podle zákona upravujícího živnostenského podnikání -----
3. Je-li členem voleného orgánu 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 2 tohoto článku, a vykonává zastupování ve voleném orgánu osobně. -----
4. Délka funkčního období voleného orgánu Společenství vlastníků činí **pět let** ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. -----
5. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov. -----
6. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým Společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce

odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení. -----

7. Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. -----
8. Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce. 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. -----
9. Statutární orgán Společenství uchovává po celou dobu existence Společenství zápisy z jednání shromáždění i s přílohami. Rozhoduje-li shromáždění mimo zasedání (per rollam) v písemné formě, uchovává statutární orgán i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním. -----

-----**Článek VIII**-----

-----**Shromáždění**-----

-----**Postavení, působnost a svolání zasedání shromáždění**-----

1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. -----
2. Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán 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. -----
3. Pokud není podnětu vlastníků jednotek, který byl podán podle odst. 2, vyhověno v předepsané lhůtě, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad Společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání shromáždění. -----
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, a to patnáct dnů přede dnem jeho konání, a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce Společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se 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. -----
5. Písemná pozvánka se zasílá na e-mailovou adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů, případně se vhodí do jeho poštovní schránky. Stejný způsob doručování se použije i pro doručování všech dalších písemností vlastníkům od

statutárních orgánů Společenství, případně od správce, se kterým má Společenství uzavřenou příkazní smlouvu o zajišťování správy domu. Pozvánka se také vyvěsí na domovní vývěsce.-----

6. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají vlastníci, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. -----
7. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad shromáždění při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti všech vlastníků oprávněných o ní hlasovat. -----
8. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis vlastníka jednotky na plné moci úředně ověřen. ----
9. Do výlučné působnosti shromáždění patří rozhodování v těchto záležitostech:-----
 - a. změna stanov;-----
 - b. volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;-----
 - c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření Společenství, schválení zprávy o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku; -----
 - d. schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku;-----
 - e. schválení druhu služeb zajišťovaných Společenstvím, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé jednotky v souladu s právními předpisy týkajícími se služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty; -----
 - f. rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;-----
 - g. rozhodování o opravě nebo údržbě, anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou v těchto stanovách;-----
 - h. rozhodování o schválení domovního řádu, pokud má být domovní řád vydán, v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu. -----
10. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu: -----
 - a. k nabytí nemovitých věcí do vlastnictví Společenství, k jejich zcizení nebo zatížení, anebo k jinému nakládání nimi;-----

- b. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou v těchto stanovách;-----
- c. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, výlučně však pro účely financování výdajů na správu domu a pozemku;
- d. k uzavření, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu. -----

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

-----**Článek IX**-----

-----**Rozhodování na zasedání shromáždění**-----

1. 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 manželů. -----
2. Shromáždění je způsobilé jednat a usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. -----
3. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů, anebo jinou většinu. ----

-----**Článek X**-----

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

1. Není-li svolané zasedání shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán nebo osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek o týchž záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na zasedání shromáždění rozhodli mimo zasedání – per rollam.-----
2. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění (per rollam) musí obsahovat:-----
 - a. návrh na rozhodnutí, 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; stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením podepsané vlastní rukou (souhlas, nesouhlas). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. -----
3. Pro přijetí rozhodnutí při rozhodování vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění, se většina počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek.-----

4. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky podepsané vlastní rukou na plném znění návrhu rozhodnutí adresované statutárnímu orgánu Společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno. 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. -----
5. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení. V případě, kdy zákon vyžaduje pro rozhodnutí formu veřejné listiny, osvědčuje se přijetí rozhodnutí veřejnou listinou. -----

-----**Článek XI**-----

-----**Náhradní shromáždění**-----

1. Není-li svolané shromáždění schopno se usnášet, může osoba oprávněná svolat náhradní shromáždění, a to ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání shromáždění. -----
2. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění může jednat jen o stejných záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání shromáždění. -----
3. Náhradní shromáždění je v tomto případě usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. -----

-----**Článek XII**-----

-----**Statutární orgán**-----

-----**Výbor společenství vlastníků**-----

1. Výbor společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství a tvoří kolektivní orgán. Společenství je navenek zastupováno předsedou výboru. -----
2. Výbor společenství vlastníků řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se Správou domu s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
3. Odpovědnost členů výboru společenství vlastníků za škodu, kterou způsobí porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
4. Výbor má 3 členy, kteří jsou voleni shromážděním. -----
5. Výbor společenství vlastníků zejména:-----
 - a. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění;-----

- b. předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření Společenství;---
- c. zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do třiceti dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu;
- d. oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku včetně záloh na služby;-----
- e. určuje vlastníkům výši záloh za služby dle skutečných spotřeb v předchozím roce-----
- f. na základě usnesení shromáždění (kromě záležitostí pod písm. l.) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti Společenství, sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb apod., kontroluje jejich plnění a kvalitu a provádí úhrady za plnění podle uzavřených smluv;-----
- 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. vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV těchto stanov;-----
- 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 vyplývající 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;-----
- m. zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek; -----
- n. rozhoduje o nabytí movitých věcí do vlastnictví Společenství a jejich zcizení nebo zatížení v případě, že jejich pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky **20 000 Kč**;-----
- o. rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřekročí-li náklady v jednotlivých případech částku **5 000 Kč** v průměru na každou jednotku. 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 odstraní a jaká výše ceny byla sjednána a zaplácena;-----
- p. jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek;-----
- q. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a záloh a vyúčtování úhrady cen služeb;-----

6. Prvními členy výboru společenství jsou: -----

a.,

- b.,
- c.

-----**ČLÁNEK XIII**-----

-----**Hospodaření Společenství**-----

1. Příjmem Společenství vlastníků jsou zejména:-----
 - a. Příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku -----
 - b. Úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodů prodlení s platbami těchto příspěvků-----
 - c. Úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodů prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty-----
 - d. Úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství vlastníků-----
 - e. Penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinnosti ze smluv sjednaných Společenstvím vlastníků-----
 - f. Pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh-----
 - g. Příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství vlastníků-----

2. Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství vlastníků, jde zejména o tyto příjmy:-----
 - a. Nájemné z pronájmu společných prostor-----
 - 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 nedoplatku z jejich vyúčtování-----
 - c. Příjmy od třetích osob z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.-----

3. Rozhodující pro stanovení výše příspěvku na správu domu jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na společných částech. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na vedení účetnictví se rozvrhnou na každou jednotku stejně. -----

4. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení Shromáždění spolu se zprávou o hospodaření Společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku. -----

5. Nevyčerpaný zůstatek záloh na správu domu a pozemku je určen jako finanční zdroj na: opravy a údržbu, modernizace a rekonstrukce společných částí, na pořízení

dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do vlastnictví Společenství vlastníků, dále pak k úhradě každoročně se opakujících nákladů na bankovní poplatky, revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií a jiných technických zařízení, pro údržbu pozemku, přístupových cest či splácení úvěrů zřízených k rekonstrukci a modernizaci, případně právní služby a jiné náklady. -----

6. Není-li pro daný kalendářní rok shromážděním vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. Shromáždění vlastníků může rozhodnout o mimořádném příspěvku mimo pravidelného měsíčního příspěvku.-----
7. Na každý kalendářní rok připraví statutární orgán návrh rozpočtu Společenství, který předloží Shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu se vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední se předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká.-----
8. Příspěvek na správu domu současně se zálohami na úhradu za služby jsou splatné k pětadvacátému dni daného kalendářního měsíce. -----

-----**Zálohy na služby spojené s užíváním jednotek**-----

1. Rozhodující pro stanovení výše zálohy na úhrady za služby jednotlivým vlastníků jednotek je výše podílu na společných částech. Poskytovatel však přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají nebo spotřebu za předcházející kalendářní rok.-----
2. Společenství vlastníků zajišťuje dle potřeby poskytování těchto plnění spojených s užíváním jednotek (dále jen „služby“):-----
 - a. dodávku vody a odvádění odpadních vod,-----
 - b. dodávku tepla-----
 - c. pojištění majetku a odpovědnosti-----
 - d. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, -----
 - e. osvětlení společných prostor v domě-----
 - f. úklid společných prostor v domě-----
 - g. rozúčtování a vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek-----
 - h. provedení odečtů hodnot z měřidel spotřeby -----
 - i. další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.-----
3. Na náklady těchto služeb vlastníci jednotek hradí pravidelné měsíční zálohy. -----
4. Je-li vlastník jednotky v prodlení s měsíční platbou příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby či nedoplatku vzešlého z vyúčtování, je Společenství vlastníků oprávněno požadovat po něm zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.-----

5. Nerozhodne-li u nákladů za služby shromáždění vlastníků jinak, náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují podle zákona o službách a dle platných právních předpisů.
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená Shromážděním provádí poskytovatel jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Poskytovatel služeb je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Splatnost na základě vyúčtování provedeného poskytovatelem je do čtyř měsíců po předání tohoto vyúčtování vlastníku jednotky, nejpozději vždy do 31. 08. kalendářního roku. -----
7. Vyúčtování nákladů na služby se doručí vlastníkům jednotek na oznamenou e-mailovou adresu.-----
8. Pokud Společenství vlastníků nebo vlastník jednotky nesplní ve lhůtě nepeněžitou povinnost danou zákonem o službách, například oznamovací povinnost či povinnost spojenou s právem nahlížení do dokladů a povinnost vypořádat námitky, jsou povinni zaplatit druhé straně pokutu z prodlení s nepeněžitým plněním, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Výše pokuty činí 50 Kč za každý započatý den prodlení, nerozhodne-li Společenství vlastníků o nižší výši pokuty za každý započatý den prodlení.-----

-----**Článek XIV**-----

-----**Společná ustanovení**-----

1. V záležitostech neupravených v těchto stanovách se použijí ustanovení občanského zákoníku vztahující se k bytovému spoluvlastnictví a Společenství vlastníků jednotek a ustanovení prováděcích a navazujících právních předpisů, zejména prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb. dále ustanovení 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, ve znění pozdějších předpisů, spolu s navazujícími právními předpisy o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, a další související právní předpisy, vztahující se k úpravě záležitostí upravených v těchto stanovách. -----
2. Tyto stanovy jsou v úplném znění, ve znění všech přijatých změn, uloženy ve sbírce listin rejstříku Společenství u Krajského soudu v Českých Budějovicích, a jsou k dispozici u statutárního orgánu Společenství. -----

-----**Článek XV**-----

-----**Závěrečné ustanovení**-----

Tyto stanovy byly schváleny dne **13.9.2022** a nabývají účinnosti dnem jejich schválení. -----