

S T A N O V Y

Společenství vlastníků jednotek domu Podlesí I 4939 - 4945 ve Zlíně

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo společenství, základní údaje

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu Podlesí I 4939 - 4945 ve Zlíně**
- 2) Sídlo: **Bratří Jaroňků 4079, 760 01 Zlín.**
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.
- 4) Společenství vlastníků se zakládá v souladu s § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu polovinu a vznikne v souladu s § 1204 nového občanského zákoníku zápisem do veřejného rejstříku.
- 5) Zvláštní ustanovení týkající se hospodaření společenství obsahují „Pravidla hospodaření Společenství vlastníků jednotek domu Podlesí I 4939 - 4945 ve Zlíně“ (dále jen „Pravidla“), která jsou přílohou těchto stanov.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek v katastrálním území Zlín, parcelní číslo stavební 7513, 7515/2, 7517/1, 7518/1 a 7519 a bytový dům č.p. 4939 - 4945.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci a tedy činnostmi týkajícími se 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
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí,
 - 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,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech

předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby 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 na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem, příjmy společenství a s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků a k 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 vlastníků 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.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a přijímat všechna související rozhodnutí týkající se:
 - a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním společenství vlastníků,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo),
 - c) nájmu společných částí domu,
 - d) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků,
 - e) zajištění dalších smluvních vztahů týkajících se předmětu činnosti společenství.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, Pravidlech a v rozhodnutích orgánů a pomocných orgánů společenství a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně účasti na rozhodování mimo zasedání shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství a pomocných orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5),
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze shromáždění, zápisů ze schůze vchodu, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) 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, Pravidlech a v rozhodnutích orgánů a pomocných 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 nemovité věci,
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství a ztráty hospodaření vchodu,
 - 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, a v souvislosti s vyúčtováním služeb uhradit pokutu ve výši Kč 50,- za každý i započatý den prodlení, a to pro nutnost úhrady nákladů správce při zajištění evidence, upomínání a další postup správce vyvolaný dluhem.
- f) řídit se při užívání společných částí a zařízení domu a vchodu, pravidly pro jejich užívání uvedených v těchto stanovách, Pravidlech, domovním řádu pokud bude přijat a v usneseních orgánů a pomocných 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 uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách, Pravidlech a v usneseních orgánů a pomocných orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt v souvislosti s rekonstrukcí či opravami domu a nebránit v užívání společné části jiným členům společenství,
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu a hospodaření domu a pro užívání společných částí vchodu, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - j) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
 - I. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - II. svoji adresu (adresu pro doručování),
 - III. číslo svého bankovního účtu, na který mají být poukazovány případné přeplatky,
 - IV. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - V. počet osob jenž v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - VI. jméno a adresu osoby, které člen společenství přenechal byt do užívání včetně údajů uvedených pod body IV. a V.,
 - VII. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body II. až VI.
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy statutárního orgánu společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole zařízení v bytě kdykoli bez předchozí výzvy, za přítomnosti osoby oprávněné k pobytu 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 má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo ve společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván statutárním orgánem společenství vlastníků,
 - n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup zmocněným osobám statutárního orgánu společenství a jimi přibráným třetím osobám do bytu, na základě předchozí výzvy statutárního orgánu společenství,

- pro ověření zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, přičemž umožnění přístupu může být statutárním orgánem společenství požadováno i opakovaně,
- o) zásahy do společných částí nemovité věci, i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup pověřené osobě statutárního nebo pomocného orgánu společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání statutárnímu nebo pomocnému orgánu společenství kontakt (telefonní číslo, mobil) a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - s) 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 k dosažení takovou osobu, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního nebo pomocného orgánu společenství,
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství, podle odstavce 2) písmene l), m) a n), je povinen učinit statutární orgán společenství uživateli bytu v zastoupení člena společenství nejméně tři dny před stanoveným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu nebo pomocnému orgánu společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. O možnost nahlížení do dokumentů je člen společenství oprávněn písemně požádat statutární orgán, který tuto možnost zajistí nejpozději do 30 dnů od obdržení žádosti. Nahlížení se uskuteční na dohodnutém místě, zpravidla u správce nebo v sídle společenství a to podle rozsahu požadované dokumentace. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než 2 krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 100,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění a zápisů ze schůze vchodu podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění a schůzi vchodu.

Část III.
Pravidla pro správu domu a pozemku
a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5
Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků 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, Pravidly, usneseními shromáždění společenství a schůze vchodu.
- 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, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Správa domu a pozemku zahrnuje rovněž i případné zakoupení pozemku zastavěného domem Podlesí 4939-4945 ve Zlíně ve vlastnictví 3. osob za podmínek obsažených v pravidlech hospodaření.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami, Pravidly nebo rozhodnutím statutárního nebo pomocného orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo pomocnému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a rozpočty jednotlivých vchodů, u věcí nemovitých v souladu s předchozím rozhodnutím shromáždění nebo schůze vchodu. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout na základě rozhodnutí schůze vchodu:
 - o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok na jeden vchod nepřesáhne částku 20 tis. Kč,
 - 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, v souhrnu za kalendářní rok na jeden vchod nepřesáhne částku 20 tis. Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí toho kterého vchodu a s rozpočtem schváleným na schůzi vchodu. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady na vchod částku 300 tis. Kč s podmínkou,

že náklad nesníží zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a investice (dále jen "DZOI") vchodu pod částku 150 tis. Kč, vždy po projednání jednotlivého nákladu s vchodovým důvěrníkem nebo po rozhodnutí schůze vchodu. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 150 tis. Kč za jeden vchod přičemž tento náklad nesmí snížit zůstatek DZOI vchodu pod 150 tis. Kč, je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, přičemž jeho schválení podléhá souhlasu domovního výboru nebo schůzi vchodu v souladu s Pravidly. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, přičemž se předpokládá, že uživatelé bytů mají přístup a užívají společné části vchodu, ve kterém bydlí. Mezi ně náleží také společné prostory zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, prádelny, úklidové místnosti, sklady, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, výtahy, sklepy, suterény a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, či jiná pravidla, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnkách nebo jiném vhodném místě v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro všechny další osoby vstupující do domu, respektive vchodu, s vědomím i bez vědomí člena společenství.
- 2) 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.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování jiných členů zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí domu a společných prostor. Dále je povinen dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy, zamezovat volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku a dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu. V případě vzniku znečištění toto ihned odstranit a na vlastní náklad. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat nevhodných k domácímu chovu, případně nebezpečných druhů zvířat.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných. Dále je povinen zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše. Není povoleno vytváření přepážek ve společných částech domu a větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je člen společenství povinen zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto. Dále je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžie jako skladiště a zajistit, aby předměty umístěné na lodžii byly zabezpečeny proti pádu. Při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Dále je člen společenství při užívání lodžie povinen neobtěžovat nad míru přiměřenou nadměrným kouřením a dalšími činnostmi zatěžujícími užívání ostatních bytů.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního nebo pomocného orgánu společenství, případně domovního výboru. 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 umístění reklam a vývěsek na nástěnce příslušného vchodu sloužící pro podávání informací statutárním a pomocnými orgány společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby již umožnil užívání jednotky. Přičemž je povinen do 5 dnů oznámit tuto změnu vchodovému důvěrníkovi, který jediný je oprávněn zajistit změnu jmen na zvonkovém panelu.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním nebo pomocnými orgány společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení jsou uloženy na místě k tomu určeném, tj. u správce SVJ a vchodového důvěrníka.
- 11) 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 nebo rozsáhlejších opravách v jednotkách je člen povinen:
 - oznámit termín provádění těchto prací statutárnímu orgánu společenství,
 - oznámit termín provádění těchto prací pracemi obtěžovaným členům společenství,
 - dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 do 18:00 hodin a v sobotu od 8:00 do 12:00 hodin.V době od 22:00 do 6:00 hodin se každý člen společenství zdrží jakéhokoliv hluku, např. používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, hlučné komunikace, apod.
- 12) Člen společenství je povinen udržovat pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístění snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor a totéž zajistit v případě pronájmu bytu.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o osobní či výhradní využití společných částí domu včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek toho kterého vchodu, po schválení na schůzi vchodu, prostřednictvím společenství vlastníků.

Část IV
Čl. 7
Hospodaření společenství

- 1) Rozpočet společenství na kalendářní rok schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
- 2) Schválený rozpočet společenství platí do doby schválení nového rozpočtu, přičemž je možné rozhodnutím statutárního orgánu provádět pouze změny mezi jednotlivými položkami rozpočtu vchodu bez dopadu na celkovou výši rozpočtu vchodu.
- 3) Rozpočet na kalendářní rok pro jednotlivé vchody schvaluje schůze vchodu a jeho tvorba je určena pravidly hospodaření SVJ Podlesí 4939-4945, přičemž rozhodnutí schůze vchodu o tvorbě a použití DZOI je návrhem pro statutární orgán společenství.
- 4) Příjmem společenství jsou zejména
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, pokud v příkazní smlouvě o správě domu není ujednáno jinak,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon č.104/2015 Sb.), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, pokud v příkazní smlouvě o správě domu není ujednáno jinak,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem za společenství.

Tyto příjmy jsou příjmy společenství vlastníků s odkazem na zákon o daních z příjmů č. 589/1992 Sb., v jeho pozdějších znění.

- 5) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Tyto příjmy jsou příjmy vlastníků jednotek.

- 6) Vlastníci jednotek se mohou na shromáždění společenství nebo na schůzi vchodu dohodnout, že příjmy uvedené v odstavci 4 tohoto článku budou převedeny do dlouhodobých záloh na opravy a údržbu domu.

Čl. 8

Příspěvek na správu domu a pozemku

- 1) Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání - lodžie s přístupem výhradně z bytu, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
- 2) Příspěvky určené na odměňování právnické osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví, právní služby a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- 3) Náklady vlastní správní činnosti podobné nákladům uvedeným v odst. 2. se rozumí zejména:
 - 3.1. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - 3.2. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odpočtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - 3.3. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - 3.4. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné a jiné,
 - 3.5. náklady spojené s poskytováním právních služeb, pokud nejsou účtovány dlužníkovi, týkajících se správy domu a pozemku.

Čl. 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu

- 1) Společenství může sestavit pro každý hospodářský rok rozpočet pro jednotlivé vchody. Za sestavení rozpočtu odpovídá předseda společenství ve spolupráci s pomocnými orgány společenství.
- 2) Rozpočet schvaluje shromáždění po schválení dílčích rozpočtů pomocnými orgány společenství.
- 3) Přílohou rozpočtu může být dle dohody plán údržby, opravy a dalších prací, u nichž bude cena za jednotlivý případ vyšší než 1.000,-- Kč na jednu jednotku za jednotlivý případ.

Čl. 10

Úhrada služeb

- 1) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů

- a odvoz komunálního odpadu - § 3 odst. 1 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty).
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhodne společenství - § 3 odst. 2 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).
 - 3) Poskytovatelem služeb je společenství, příjemcem služeb vlastník jednotky - §1 písm. a), b) zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).
 - 4) Vlastník jednotky je povinen platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období - § 1181 odst. 1 NOZ, § 7 odst. 1 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).
 - 5) Výše zálohy se stanoví vždy na kalendářní rok, v průběhu roku smí být měněna jen v míře odpovídající změně ceny služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde - § 4 odst. 4 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).
 - 6) Nerozhodne-li shromáždění o výši zálohy nejpozději do konce předchozího kalendářního roku, uplatní se výše záloh v jejich dosavadní úrovni, pokud správce není zmocněn rozhodnutím společenství či příkazní smlouvou upravit výši záloh u člena s výrazným nedoplatkem vyšším než 8% ročních záloh, nebo pokud člen společenství nepožádá o postup ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, nebo jiného obecně závazného právního předpisu platného a účinného k prvnímu dni období, na které se výše záloh stanoví.
 - 7) O rozúčtování nákladů na služby, vyjma nákladů na dodávku tepla a centralizovanou dodávku teplé vody, rozhoduje shromáždění - § 5 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).
 - 8) Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody v případě, že není stanovena povinnost instalace měřidel na rozdělování nákladů, se rozúčtují na základě ujednání všech vlastníků jednotek - § 6 odst. 1 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).
 - 9) Nerozhodne-li shromáždění o způsobu rozúčtování služeb provede se rozúčtování podle § 5 odst. 2 a § 6 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.) nebo jiného obecně závazného právního předpisu platného a účinného k prvnímu dni období, na které se výše zálohy stanoví.
 - 10) Není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh obecně závazným právním předpisem, jsou splatné k témuž dni do čtyř měsíců po uplynutí lhůty uvedené v odstavci 4.
 - 11) Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů - § 8 odst. 1 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).

- 12) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky - § 8 odst. 2 zák. 67/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 104/2015 Sb.).

Část V. Orgány společenství

Čl. 11 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství vlastníků,
 - c) pomocné orgány: - domovní výbor,
- schůze vchodu,
- vchodový důvěrník.
- 2) Předsedou společenství nebo pomocným 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. Je-li voleným orgánem právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Předseda společenství nemůže být členem v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Předseda společenství nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci předsedy společenství nebo členství v pomocném orgánu se zavazuje, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale ten, 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.
- 6) Předseda společenství vykonává funkci osobně a v kontextu návrhů pomocných orgánů.
- 7) Nenahradil-li předseda společenství 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 předsedy společenství a volených pomocných orgánů se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí 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 předsedy společenství a volených pomocných orgánů je pětileté.

- 11) Domovní výbor je složen z vchodových důvěrníků volených schůzí vchodu. Schůze vchodu je jednání členů společenství příslušných k tomu kterému vchodu. Vchodový důvěrník je volen schůzí vchodu (viz článek 16, 17 a 18 stanov).
- 12) Organizační strukturu orgánů společenství, kompetence jednotlivých orgánů společenství, principy hospodaření s finančními prostředky domu a jednotlivých vchodů, postup při zajišťování potřeb hospodaření jednotlivých vchodů a další související zásady při hospodaření společenství a jednotlivých vchodů, jsou dány Pravidly, které jsou přílohou stanov.

Čl. 12 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 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. Neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvánce mohou být připojeny podklady týkající se programu zasedání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zveřejňuje způsobem u společenství obvyklým (vhozením do poštovní schránky, vyvěšením, apod.), obdrží ji členové společenství na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud je odlišná od adresy společenství, přičemž se za doručení pozvánky považuje i elektronická forma na e-mailovou adresu. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 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.

- 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, či následně ve lhůtě 30 dnů od konání shromáždění, vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) 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 nebo osoba pověřená statutárním orgánem, 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, plná 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 společenství.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, 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 vlastník jednotky 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 právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů vyjma členů pomocných orgánů SVJ a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, 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 vlastníkům jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o:
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 3. změně podlahové plochy jednotky,
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. změně podílu na společných částech,
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není - li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7,
 - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
- h) udělování předchozího souhlasu:
 - 1. 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. 5 odst. 6,
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 3. 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,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, domovního výboru a schůze vchodu může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán nebo předseda domovního výboru či vchodový důvěrník zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství, respektive vlastníků toho kterého vchodu, uvedenou v seznamu členů společenství, členů domovního výboru a členů příslušného vchodu. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství nebo vlastníka toho kterého vchodu, 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, respektive vlastník toho kterého vchodu, ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení platí,

že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství, respektive vlastníků vchodu.

- 4) Statutární orgán oznámí 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, respektive vlastníků toho kterého vchodu, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci 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 vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu nebo vchodu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství, respektive vlastníků vchodu.

Čl.15

Předseda společenství vlastníků

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně, včetně rozhodování o dlouhodobé záloze na opravy a údržbu jednotlivých vchodů, jenž se řídí rozhodnutím jednotlivých schůzí vchodů a je návrhem pro předsedu společenství. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje o opravách a údržbě jednotlivých vchodů ve spolupráci a podle rozhodnutí domovního výboru a vchodových důvěrníků. Ve věcech spojených se správou domu a pozemku rozhoduje, 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 shromáždění, resp. schůzi jednotlivých vchodů.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl.16
Domovní výbor

- 1) Domovní výbor je pomocným orgánem společenství. Je složen z volených vchodových důvěrníků a je pomocným orgánem společenství.
- 2) Domovní výbor si volí z řad vchodových důvěrníků předsedu, který veškerá rozhodnutí domovního výboru předkládá předsedovi společenství.
- 3) Předseda domovního výboru může kdykoliv ze své funkce odstoupit.

Čl.17
Schůze vchodu

- 1) Schůze vchodu je pomocným orgánem společenství a je jednáním vlastníků - členů společenství příslušného vchodu.
- 2) Schůze vchodu rozhoduje v záležitostech týkajících se výlučně vchodu a to veřejným hlasováním, přičemž je návrh či usnesení přijato nadpoloviční většinou přítomných vlastníků na schůzi vchodu, případně stanoviskem nepřítomných vlastníků zjištěným hlasováním mimo jednání schůze vchodu.
- 3) Schůze vchodu rozhoduje o použití prostředků DZOI v dispozičním právu vchodu překračující částku 20 tis. Kč do částky 300 tis. Kč, přičemž rozhodnutí o použití prostředků do částky 20 tis. Kč přísluší vchodovému důvěrníkovi.
- 4) Schůze vchodu může rozhodnout i o snížení zůstatku DOZI v dispozičním právu vchodu do úrovně minimální stanovené výše tohoto zůstatku shromážděním společenství.
- 5) Usnesení schůze vchodu předá vchodový důvěrník předsedovi společenství formou zápisu ze schůze vchodu, jehož přílohou musí být prezenční listina.

Čl.18
Vchodový důvěrník

- 1) Vchodový důvěrník je zástupcem vchodu v domovním výboru kde spolurozhoduje o použití prostředků DZOI v dispozičním právu společenství.
- 2) Vchodového důvěrníka si volí a odvolává schůze vlastníků jednotlivých vchodů.
- 3) Vchodový důvěrník spolupracuje s předsedou společenství a domovním výborem, řídí se rozhodnutími schůze vchodu a ve věci investic jedná v souladu s článkem 5 odst. 6,7 a 8 těchto stanov.
- 4) Vchodový důvěrník může ze své funkce kdykoliv odstoupit.

Čl. 19
První statutární orgán

Prvním statutární orgánem společenství byl zvolen předseda společenství:

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 20
Zákonná úprava

Zákonem č. 67/2013 Sb. se pro účely těchto stanov rozumí i jeho novelizované znění nebo nová zákonná úprava problematiky služeb souvisejících s bydlením se shodným zněním v odstavcích těchto stanov obsahujících odkaz na zákon.

Čl. 21
Nebytový prostor

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

Čl. 22
Společné ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb, došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

Čl. 23
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění společenství vlastníků jednotek konaném dne _____. 2017.

PŘÍLOHA: Pravidla hospodaření společenství

Zlín, 12/2017