

STANOVY

Společenství vlastníků Evropská 658 - 662, Praha

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo společenství

- 1) **Název:** Společenství vlastníků Evropská 658 - 662, Praha.
- 2) **Sídlo:** Evropská 659/91, 160 00 Praha 6.
- 3) **IČ:** 267 58 750.
- 4) Společenství vlastníků je právnickou osobou, založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci - domu a pozemku, uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci, kterým jsou **pozemky** parc.č.1281/169, 1281/170, 1281/171, 1281/172 a 1281/173 a **dům** čp.658,659,660,661,662, který se na těchto pozemcích nachází, vše v katastrálním území Vokovice, obec Praha.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, 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 účelu užívání
 - aa) společných částí domu;
 - ab) technických zařízení domu jako společných částí;
 - ac) 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 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) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu a smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
 - c) 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;
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství,
 - e) vedení seznamu členů společenství,
 - f) 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 v souladu s přísl. právními předpisy,
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv.

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 a pozemku ke dni účinnosti převodu.

Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena vyhotovit mu 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.

- 4) 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.
- 5) 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) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a sice 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,
 - c) volit a být volen do 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. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, do uzavřených smluv a do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci a na služby, podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) požádat 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 a v rozhodnutích orgánů společenství, 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) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství peněžitě sankce ve výši stanovené právním předpisem,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství, schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech a v těchto stanovách,
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí,
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - i) oznámit písemně (vhozením do úřední schránky společenství) do jednoho měsíce:
 - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ib) svoji adresu, telefonní číslo, příp. e.mailovou adresu,
 - ic) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - id) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - ie) jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body ic) a id); a
 - if) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ib) až ie).
 - j) odstranit bez zbytečného odkladu 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,
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - l) 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 domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván.

V opačném případě hradí veškeré náklady, které nezpřístupněním vznikly.

- m) umožnit přístup výboru i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda prováděné stavební úpravy neohrožují ostatní,
 - n) předat výboru před zahájením prací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy v bytě,
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně třeba, např. pro případ havárií atp.,
 - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, 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 k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně pět pracovních dnů před zamýšleným datem realizace přístupu, což neplatí v případě havárií.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna roku, na který se schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor po konzultaci se správcem.

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je ze zákona společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít s třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku

jednotky a je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek.

Správa se vztahuje i na ty společné části, které slouží K výlučnému užívání jen některému ze spoluvlastníků.

- 3) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 75 000,- Kč. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo jejíž nutnost vyplývá z revizní zprávy.

Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 150 000,- Kč je výbor oprávněn oslovit jednoho dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech nejméně tři potencionální dodavatele, pokud shromáždění pro konkrétní případ nerozhodne jinak.

Čl. 7

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh takto:
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní **správní činnosti** společenství,
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě - **na ostatní náklady.**
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj - dlouhodobá záloha na opravy. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku stanoví výbor na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění

příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak, takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 7 odst. 1 písm. b) nebo podle usnesení shromáždění vlastníků,
 - d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do schránek pro příjem pošty, případně zašle za poplatek na oznamovanou dosílací adresu, a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat ho k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně soudního poplatku a nákladů právního zastoupení je povinen uhradit dlužící člen společenství.

Čl. 8

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
- 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, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby tam umístěné předměty byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství.
Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, které umožnil užívání jednotky.

- 9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě určeném rozhodnutím výboru.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních; při provádění stavebních prací v jednotce je povinen oznámit termín provádění výboru a ostatním členům a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu, hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen udržovat pořádek ve sklepních prostorách.
- 13) Výbor zajišťuje kontrolu používání společných částí. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím výboru.

Část IV.

Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství.
- 2) Členem výboru společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právních předpisů živnostenském podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let. To platí i pro zástupce právnické osoby, která je členem výboru. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem svého statutárního orgánu.
- 3) Členem výboru nemůže být současně příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka).
- 4) Člen výboru může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 6) Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena

- výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) K usnesení orgánu společenství, které se přičí zákonům a dobrým mravům, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
 - 9) Funkční období výboru činí 5 let.
 - 10) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.
Každý člen má právo na vydání kopie zápisu.
 - 11) Zasedání výboru se svolává vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
 - 12) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
 - 13) Hlasování je veřejné, pokud se shromáždění v konkrétním případě neusnese na tajném hlasování.

Čl. 10

Shromáždění vlastníků

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, neučiní-li to, jsou oprávněni svolat ho tito vlastníci
- 3) Jednání shromáždění se svolává pozvánkou, na které musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání.
Nejsou-li připojeny podklady je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se s nimi seznámit na označeném místě.
Pozvánka se vyvěsí na informační desce u vchodových dveří nebo rozdá do poštovních schránek, příp. zašle členům společenství, kteří v domě fyzicky nebydlí, na dosílací adresu, uvedenou v seznamu členů.
Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 4) Shromáždění je způsobilé **se usnášet** za přítomnosti členů společenství, kteří mají **nadpoloviční většinu všech hlasů**.
- 5) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas **většiny hlasů přítomných členů** společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. 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.*

- 6) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech na shromáždění, svolaném v náhradním termínu nebo **mimo zasedání**.
- 7) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoliv fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a předložena výboru před zahájením zasedání, podpis na plné moci nemusí být ověřen.
- 8) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti společenství.
- 9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 11) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen výboru, 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.
- 12) Na shromáždění hlasují členové společenství s váhou hlasu podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a 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.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. 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, plné moci a podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 14) Ustanovení odstavce 13) se použijí přiměřeně i pro zápisy z jednání výboru.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství 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 stanovami.

Čl. 11

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 výboru, rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, 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 cen služeb na jednotky,
- 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 bytu,
 3. změně podlahové plochy bytu,
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. opravě nebo stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu.
- h) udělování předchozího souhlasu :
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou právním předpisem nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. 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. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech, spadajících do působnosti shromáždění, může být rozhodováno **mimo zasedání**. Výbor předá - zašle - návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí patnáct dní od doručení návrhu.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu výboru svůj souhlas platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý jeho obsah .
- 5) Rozhodnutí se přijímá **většinou hlasů všech členů**.
Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvku na správu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas **všech vlastníků**.

Čl. 13

Výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství, řídí běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná předseda nebo jiný pověřený člen výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni i odvoláváni shromážděním. Předsedu volí i odvolává výbor ze svých členů.
- 4) Výbor má tři členy, je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
- 5) Funkce člena výboru zaniká uplynutím období, na které byl zvolen.
Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním.
Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit.

Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

- 6) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu (před skončením funkčního období), mohou kooptovat náhradní členy výboru do doby nejbližšího zasedání shromáždění.

Část V.

Závěrečná ustanovení

Čl. 14

- 1) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne
- 2) Tímto dnem současně pozbývají platnosti dosavadní stanovy ze dne.....
- 3) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných platných právních předpisů.