

# STANOVY

Společenství vlastníků – Trnovanská 1320-30, Teplice, IČO: 25453815, se sídlem Trnovanská 1320/47, Trnovany, 415 01 Teplice, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl S, vložka 1475 (dále jen "společenství").

*úplné znění ke dni 17. června 2024*

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### ČLÁNEK 1

Název a sídlo společenství

Název společenství: **Společenství vlastníků – Trnovanská 1320-30, Teplice**

Sídlo společenství: Trnovanská 1320/47, Trnovany, 415 01 Teplice

### ČLÁNEK 2

Základní ustanovení

Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“), za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně a těchto stanovách (dále jen "člen společenství").

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### ČLÁNEK 3

Správa domu a pozemku a další činnosti

- 1) Správou domu a pozemku se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu sloužily k jejich řádnému užívání a umožňovaly řádné užívání jednotek v domě,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí sítí technického vybavení, zejména rozvodů elektrické energie, plynu, studené vody, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem telekomunikačního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, vzduchotechniky, slaboproudé elektrotechniky, a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - f) správy jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství,

- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemku.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
  - 3) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
  - 4) Společnými částmi domu jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
  - 5) Shromáždění schvaluje domovní řád a jeho změny, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek, společných částí domu. Domovní řád je členům k dispozici k nahlédnutí u správce. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby zdržující se v domě, kterým člen společenství umožnil vstup do domu.

#### ČLÁNEK 4

##### Sjednávání smluv souvisejících se správou domu a pozemku

- 1) Společenství sjednává smlouvy zejména o:
  - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství (vlastníci jednotek) zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) správě domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
  - d) nájmu společných částí domu,
  - e) nájmu jednotek, které jsou ve vlastnictví společenství.
- 2) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 1 tohoto článku stanov a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

#### ČLÁNEK 5

##### Zajišťování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků

- 1) Služby zajišťované prostřednictvím společenství podle čl. 4.1. písm. a) stanov (dále jen "služby") a pozemků jsou zejména:
  - a) dodávky studené vody, plynu, tepla a teplé užitkové vody, elektřiny a odvod odpadní vody,
  - b) úklid společných prostorů, souvisejících pozemků a odvoz domovního odpadu,
  - c) údržba pozemků souvisejících s domem spravovaným společenstvím.
- 2) Do evidence a účtování služeb patří zejména:
  - a) vyúčtování přijatých záloh na služby na jednotlivé členy společenství (vlastníky jednotek),

- b) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.
- 3) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení (i pokud slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství) včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 4) Správou vykonávanou společenstvím ve vztahu k vlastníků jednotek se rozumí zejména:
- a) Vedení seznamu členů společenství (vlastníků jednotek) a nájemníků v jednotce (seznam bude obsahovat alespoň jméno a adresu těchto osob, případně další poskytnuté údaje).
  - b) Oznámení vlastníků jednotek o výši a splatnosti příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby.
  - c) Vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství (vlastníků jednotek) na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 3.
  - d) Vedení evidence plateb členů společenství (vlastníků jednotek), které jsou vybírány.
  - e) Vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství, sestavení ročního plánu nákladů.
  - f) Roční vyúčtování záloh na služby v členění po jednotlivých jednotkách.
  - g) Zřízení účtu společenství u banky a nakládání s uloženými finančními prostředky.
  - h) Vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy.
  - i) Včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství, včetně zajištění jejich vymožení soudní cestou.
  - j) Řádné hospodaření s finančními prostředky poskytnutými vlastníky jednotek.
  - k) Plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů (např. při zpracování osobních údajů členů společenství/vlastníků jednotek).

## ČLÁNEK 6

### Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen "správce").
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména tato ujednání:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.

- 3) Jednotlivé činnosti správce mohou být pro společenství vykonávány více osobami. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### ČLÁNEK 7 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění (dále též jen „shromáždění“),
  - b) předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“) který je statutárním orgánem společenství
  - c) kontrolní komise, která je kontrolním orgánem společenství.
- 2) Předseda a kontrolní komise jsou voleným orgánem společenství. Člen voleného orgánu společenství příp. zmocněný zástupce člena voleného orgánu právnické osoby je způsobilý výkonu funkce ve voleném orgánu jen pokud je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 3) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství fyzická osoba případně zmocněný zástupce člena voleného orgánu společenství právnické osoby je povinen vykonávat funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je pět let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce a zánikem členství ve společenství.
- 6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Rozhodne-li tak shromáždění, pak členům voleného orgánu přísluší odměna za výkon funkce a dále náhrada doložených nákladů vzniklých při jejím výkonu; výši těchto plnění schvaluje shromáždění.
- 7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Výkon funkce člena voleného orgánu společenství končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odvolání nebo dnem oznámení odvolání na shromáždění společenství.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, pokud jde o orgán vícečlenný. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda musí se svým odstoupením z funkce spojit svolání shromáždění, kdy oznámení o jeho odstoupení musí být jedním z bodů programu

shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění. Jediný člen dalšího orgánu společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství.

- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3 a 4 tohoto článku obdobně.
- 10) Jednání orgánů společenství není přístupné veřejnosti. Jednání shromáždění se může účastnit na žádost statutárního orgánu zástupce správce, případně i jiné osoby, ty avšak jen se souhlasem shromáždění. Jednání voleného orgánu se může po předchozím oznámení účastnit kterýkoli vlastník jednotky. Volené orgány mohou vést jednání i společně.
- 12) V případě, že dojde k uplynutí funkčního období člena voleného orgánu společenství před tím, než je svolána schůze shromáždění k volbě nového člena a nedojde k jeho doplnění náhradníkem, vykonává člen voleného orgánu svůj mandát až do okamžiku platné volby nového člena, který by jej měl nahradit, pokud s tím takový člen souhlasí, tím není dotčeno právo člena voleného orgánu ze své funkce odstoupit.

## ČLÁNEK 8 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství (vlastníci jednotek).
- 2) Shromáždění volí a odvolává předsedu a členy kontrolní komise.

## ČLÁNEK 9 Pravomoci 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 a 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 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) rozhodování
  1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
  3. o změně podlahové plochy bytu,
  4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  5. o změně podílu na společných částech,
  6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

- g) 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 prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
  - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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,
- h) 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,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## ČLÁNEK 10

### Jednání shromáždění

- 1) Shromáždění se schází nejméně jedenkrát za rok. Svolává je statutární orgán. Není-li zvolen statutární orgán, a nebo pokud došlo k zániku mandátů jeho členů, svolává shromáždění i další orgán společenství, není-li takový orgán lze postupovat obdobně dle ust. odst. 2) věta druhá tohoto článku stanov. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou. Písemná pozvánka musí být doručena členovi společenství dle článku 23 těchto stanov a vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání schůze shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství (vlastníci jednotek) seznámit s podklady, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 4) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen statutárnímu orgánu nejméně 10 dnů přede dnem konání schůze shromáždění. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, statutární orgán odmítne a informuje o tom navrhovatele.
- 5) V kratším termínu než 15 dnů je možné svolat shromáždění jen se souhlasem všech vlastníků.
- 6) Jednání shromáždění řídí určený člen statutárního orgánu anebo zástupce svolavatelů.
- 7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství (vlastníci jednotek), kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- 8) Ke změně prohlášení se vyžaduje v souladu s § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů, popř. s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení.

- 9) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 11) Shromáždění může schválit jednací řád, kterým budou práva a povinnosti členů v rámci jednání shromáždění a způsob hlasování podrobněji upraveny.
- 12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán ve lhůtě 3 měsíců, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 13) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- 14) Ke zvolení statutárního orgánu společenství je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- 15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání shromáždění,
  - b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
  - c) podpis předsedajícího a zapisovatele,
  - d) úplné znění přijatých usnesení,
  - e) výsledky hlasování,
  - f) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy,
  - g) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
  - h) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění.
- 16) Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina s podpisy přítomných, další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednávaným bodům.
- 17) Zápis podepisuje zapisovatel a předsedající. Zápis bude členům společenství k dispozici k nahlédnutí u statutárního orgánu společenství.
- 18) Statutární orgán je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě, určené shromážděním.

- 19) Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (per rollam), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě může do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, předložit písemný návrh usnesení vlastníkům pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí poskytnout vlastníkům lhůtu nejméně 15 dnů, ve které mají učinit vlastníci své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina všech vlastníků a jeho sdělení všem členům společenství platí obdobně podmínky pro přijetí usnesení během shromáždění.
- 20) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.
- 21) Rozhodnutí členů hlasováním per rollam může být přijato i o usnesení, které bylo navrženo jako bod programu shromáždění, které se nesešlo nebo nebylo schopné se usnášet. V takovém případě může svolavatel shromáždění vyzvat přítomné členy k hlasování o navrženém bodu či bodech usnesení a nepřítomné členy následně oslovit – vyzvat k přijetí takového usnesení postupem podle odst. 19 tohoto článku stanov.
- 22) Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se v rámci hlasování per rollam souhlas všech vlastníků jednotek.
- 23) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořizování zápisu ze schůze shromáždění dle odst. 15, 16 a 17 tohoto článku stanov obdobně.

## Článek 11

### Předseda společenství vlastníků

#### Základní ustanovení

- 1) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.
- 2) Předseda je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- 3) Předseda řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo zařazeny do působnosti jiného voleného orgánu společenství.
- 4) Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění. Předseda zastupuje společenství navenek. Jde-li o písemné právní jednání, musí být předsedou podepsáno.
- 5) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Předseda je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.



- 6) Předseda jako statutární orgán společenství zejména:
- a) činí právní jednání jménem společenství ve věcech předmětu činnosti,
  - b) uzavírá smlouvy,
  - c) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku,
  - d) Předseda rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo.

### **Povinnosti předsedy při správě domu a pozemku**

- 7) Předseda jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov.
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - c) sděluje jednotlivým členům společenství (vlastníkům jednotek) výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - d) předkládá dlouhodobý plán oprav, modernizací a rekonstrukcí ke schválení shromáždění,
  - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zvláštních právních předpisů, čímž není dotčena odpovědnost správce, pokud tuto činnost pro společenství vykonává,
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - j) vymáhá nezaplacené platby stanovené vlastníkům jednotek (členům společenství), druhá upomínka musí obsahovat informaci o soudním vymáhání, pokud dlužník svůj dluh neuhradí, přitom má právo vyzvat vlastníky jednotek (členy společenství), aby až do doby, než vlastník jednotky své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka prací a služeb nezbytná pro řádný chod domu a základní rozsah užívání jednotek nebyla přerušena,
  - k) dohlíží na dodržování pravidel pro užívání společných částí domu,
  - l) sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky.
  - m) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, a to bez jakéhokoli omezení, pokud si pravomoc rozhodnout o uzavření závazku v daném případě nevyhradilo shromáždění.
  - n) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech nájmu společných prostor domu nebo jednotek vlastněných společenstvím, a to bez jakéhokoli omezení, pokud si pravomoc rozhodnout o uzavření závazku v daném případě nevyhradilo shromáždění. O uzavření jednotlivých smluv a jejich podstatných náležitostech informuje bez prodlení členy kontrolního voleného orgánu (pokud byl ustanoven).

- o) zajišťuje řádné vedení písemností společenství.
- 8) V případě povinností předsedy uvedených v odst. 7 písm. a) až i) tohoto článku stanov není dotčena stejná povinnost správce vyplývající ze smlouvy o správě domu uzavřené dle článku 6 těchto stanov.
- 9) Po ukončení funkce předsedy je předseda povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemku, novému předsedovi nebo osobě určené shromážděním.
- 10) Pravomoci z působnosti předsedy, pokud to umožňuje jejich povaha, mohou být převedeny na základě smlouvy o správě na správce nemovitosti.
- 11) Povinnosti určené těmito stanovami předsedovi platí i pro toho, kdo plní funkci orgánů společenství na základě pověření. Je-li rozhodnutím shromáždění přenesen výkon činností spadajících obecně dle těchto stanov do kompetence předsedy na správce, musí smlouva se správcem obsahovat odpovídající závazek správce.

## Č L Á N E K 12

### Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti členů společenství. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu informace potřebné pro svou kontrolní činnost.
- 3) Kontrolní komise má tři členy a je volena stejným způsobem jako předseda.
- 4) V rámci své působnosti kontrolní komise zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a těmito stanovami;
  - b) ohledně činnosti společenství může požadovat po statutárním orgánu podání vysvětlení;
  - c) vyjadřuje se k roční účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty společenství;
  - d) o zjištěných nedostatcích může kontrolní komise podat statutárnímu orgánu zprávu s návrhem na případná opatření s termínem odstranění nedostatků.

## Č L Á N E K 13

### Jednání dalších osob za společenství

- 1) Statutární orgán může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Statutární orgán musí schválit konkrétní pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1.
- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 tohoto článku stanov musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### ČLÁNEK 14 Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství, s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 3) Seznam členů společenství (vlastníků jednotek), jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu notářského zápisu o první schůzi společenství. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy nový vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství (vlastníků jednotek) musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména (jmen), příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Váhou hlasu se rozumí podíl podlahové plochy konkrétní jednotky na celkovém součtu podlahových ploch všech bytových a nebytových jednotek v domě, tedy tak jak je vlastnický podíl té které jednotky zapsán v katastru nemovitostí.

### ČLÁNEK 15 Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, **zejména má právo:**
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, příp. jiným zvláštním právním předpisem, a těmito stanovami, jednacím řádem a případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím.
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, vlastník jednotky může zmocnit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným, musí obsahovat uvedení rozsahu zmocnění a je přílohou prezenční listiny ze shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek stanovených těmito stanovami,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím a na požádání obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal,
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky v a na požádání

obdržet jejich kopie pořízené vlastním nákladem člena společenství (vlastníka jednotky), který o ně požádal.

- 2) Každý člen společenství je oprávněn svá práva vůči společenství uplatňovat vznášením požadavků na předložení informací, listin či dokladů a to zejména na základě písemné žádosti nebo ústně při jednání orgánů společenství. Za tímto účelem je vlastník oprávněn požadovat sdělení nejbližšího termínu jednání orgánu společenství.
- 3) Člen společenství je oprávněn se nechat zastupovat při jednání shromáždění společenství nebo při jakýchkoliv úkonech činěných ve vztahu ke společenství, zástupce člena je oprávněn obdobně uplatnit všechna práva příslušející členovi.
- 4) Společenství je oprávněno odmítnout požadavky člena společenství, pokud jim již dříve bylo vyhověno a jejich opakované uplatnění je spojeno se zbytečnými náklady.
- 5) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, **zejména má povinnost:**
  - a) dodržovat tyto statuty a plnit povinnosti vyplývající z dalších vnitřních předpisů společenství, např. z domovního řádu apod.
  - b) plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito statuty,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemku. Zálohy na úhradu za služby platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených usnesením shromáždění, příspěvek na výdaje spojené se správou domu a pozemku platí členové společenství měsíčně v částkách stanovených usnesením shromáždění v souladu s dohodou všech členů nebo těmito statuty, a to společnou platbou na účet společenství vždy nejpozději do 25. dne měsíce, za který je platba hrazena.
  - d) člen společenství, který je v prodlení s úhradou zálohy na služby, příspěvku na správu domu nebo nedoplatku z vyúčtování záloh na služby a neuhradí je ani v dodatečné lhůtě na základě 1. výzvy k úhradě (první upomínky), je povinen uhradit společenství náhradu nákladů spojených s vymáháním takového nedoplatku ve výši 300,- Kč za 2. výzvu k úhradě (druhou upomínku). V případě neuhrazení ani na základě druhé upomínky, je člen společenství povinen uhradit společenství 1.500,- Kč za předžalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství.
  - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení zvláštními právními předpisy, domovním řádem, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - f) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
  - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství (vlastníků jednotek),
  - h) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy, a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství), a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - i) předat statutárnímu orgánu nejméně sedm dní před realizací ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby (změnou stavby jsou i stavební změny části stavby, tj. stavební změny jednotky), která podléhá ohlášení stavebnímu úřadu. Povinnost ohlásit předsedovi stavební úpravy minimálně sedm dní předem platí i v případě, že bude provádět v bytě stavební úpravy, které nevyžadují stavební povolení, či ohlášení,
  - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (včetně domácích zvířat),
  - k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody a případně plynu v jednotce a odečet naměřených hodnot,

- l) umožnit, po předchozím vyzvání předsedovi přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní předseda výzvu písemně, alespoň 2 dny předem,
- m) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví správci včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem,
- n) oznámit předsedovi do 7 dnů od nabytí vlastnictví jednotky, spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství (vlastníků jednotek) a pro potřeby správy domu – kontaktní adresu a telefonické (popř. emailové) spojení,
- o) oznamovat neprodleně orgánu společenství nebo přímo správci změny v počtu členů domácnosti užívajících jednotku nejméně tři měsíce v roce, případně členů domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Vlastník je povinen sdělit společenství jméno a kontaktní údaje (telefonické, popř. emailové spojení) na nájemníky v bytě,
- p) oznamovat neprodleně správci jakéhokoliv řízení zahájené vůči členovi společenství, které by ve svém důsledku mohlo omezit člena společenství ve vlastnickém právu k jednotce, a to zejména zahájení řízení exekučního a insolvenčního,
- q) plně respektovat domovní řád, který upravuje podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor domu a je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby zdržující se v domu, kterým člen společenství umožnil vstup do domu, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování i nájemci jednotek,
- r) zachovávat dobré mravy v domě a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky jednotek (členy společenství), či osobami bydlícími v domě.

## Č L Á N E K 1 6

### Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- 1) Vlastníci a další osoby vstupující do domu jsou povinni užívat společné části domu a pozemku řádně a v souladu s jejich účelem. Jsou povinni dodržovat zásady sousedského soužití a slušného chování, ustanovení Stanov a domovního řádu, a tím vytvářet podmínky zaručující nerušené užívání společných částí domu a pozemku. Vlastníci a další osoby vstupující do domu jsou povinni jednat vždy v souladu s dobrými mravy, s potřebnou ohleduplností a s náležitou péčí o ochranu společných částí domu a pozemku před jakýmkoliv poškozením.
- 2) Pravidla užívání společných částí jsou podrobně upravena v domovním řádu.
- 3) Pokud vlastník, nebo osoba, již přenechá užívání bytu, způsobí, resp. neodstraní znečištění společných prostor nad obvyklý rámec (zejména v případě rekonstrukce bytu, psí výkaly apod.) je společenství oprávněno přeúčtovat mu zvýšené náklady na úklid, které mu tím (nad rámec běžného úklidu) vzniknou.

## Č L Á N E K 1 7

### Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 7 dnů oznámit statutárnímu orgánu společenství.

## ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

### ČLÁNEK 18

#### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří efektivně s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství (vlastníky jednotek) podle zákona a podle těchto stanov a dále s peněžními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh placených členy společenství (vlastníky jednotek), návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též hospodařením s vymezenou částí finančních prostředků společenství.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva nebo majetkové hodnoty k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství (vlastníkům jednotek) k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona, a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech, uvedených v zákoně.
- 5) Členové společenství (vlastníci jednotek) jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství (vlastníci jednotek) ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### ČLÁNEK 19

#### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.
- 2) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

## ČLÁNEK 20

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 1) Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:
  - a) plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). Zejména se jedná o vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp., popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu shromážděním a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán, případně k tomu pověřený správce, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný v termínu stanoveném předsedou, nejpozději do 3 kalendářních měsíců po provedeném vyúčtování. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 21 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.
- 3) Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 tohoto článku stanov jsou povinni hradit příspěvek (souhrnně příspěvek na správu domu a pozemku) na:
  - a) správu domu a pozemku ve výši odpovídající podílu na společných částech (jedná se zejména o náklady spojené se správou, opravami a údržbami domu a pozemku a jeho společných částí nebo zařízení a dále na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Příspěvek může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku),
  - b) na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, a to dle rozvrhu na každou jednotku stejně.

Příspěvek na správu domu a pozemku se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících příspěvky na správu domu a pozemku než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.

- 4) Shromáždění může přijmout usnesení o povinnosti členů uhradit mimořádný doplatek na úhradu nákladů spojených s odstraněním havarijního stavu, pokud by nebylo možné tyto náklady zcela uhradit z příspěvků na správu domu a pozemku.
- 5) Konkrétní výše příspěvku na správu domu a pozemku a záloh na služby pro jednotlivé jednotky jsou stanoveny shromážděním vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).
- 6) Zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užíváním konkrétní jednotky. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.
- 7) Příspěvky na správu domu a pozemku se nevyúčtovávají. Statutární orgán příp. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.
- 8) Společenství je oprávněno po vlastnících s trvalým bydlištěm či doručovací adresou mimo objekt, kteří pro účely doručování zásilek, zejména pozvánek na shromáždění vlastníků či vyúčtování nesdělí elektronickou adresu (e-mail), požadovat náhradu nákladů spojených s poštovní přepravou.

- 9) Vlastníci jsou povinni hradit veškeré platby do SVJ tak, aby SVJ nebylo zatíženo zbytečnými poplatky, přednostně bezhotovostním převodem. Zvolí-li vlastník jiný způsob platby, který je pro společenství spojen se zvýšenými náklady (zejména SIPO), je společenství oprávněno mu takto vzniklé náklady přeúčtovat.

## Č L Á N E K 21 Fondy společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout o vytvoření zvláštních fondů společenství. Toto rozhodnutí musí specifikovat způsob financování fondu a nakládání s prostředky do něj vložených.
- 2) Pokud s činností společenství nebo např. pronájmem majetku společenství nebo společného majetku vlastníků (společné části domu) je spojen příjem, převede společenství takové prostředky na účet, na kterém se vedou příspěvky na správu domu a pozemku. Tento příjem se použije na úhradu nákladů na správu domu a pozemku, a to ve prospěch jednotlivých členů společenství poměrně podle velikosti jimi hrazeného příspěvku na správu domu a pozemku a v tomto poměru je považován za jejich úhradu dlouhodobé zálohy na opravy.

## Č Á S T Š E S T Á ZRUŠENÍ A ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

### Č L Á N E K 22 Způsoby zániku společenství

- 1) Společenství zaniká v zákonem stanovených případech, zejména pokud:
  - a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle zákona o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
  - b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
  - c) počet různých vlastníků jednotek (členů společenství) se sníží na méně než tři.
- 2) Společenství vlastníků se ruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 4) Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.



## ČÁST SEDMÁ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.

### Č L Á N E K 23 Doručování

- 1) Orgány společenství komunikují se svými členy v zásadě písemně.
- 2) Písemnosti zasílají orgány společenství na adresu člena společenství, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství vlastníkovi adresu jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společenství písemnost převezme. Jestliže si člen společenství uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručenu posledním dnem této lhůty.
- 3) Pokud je adresou trvalého pobytu či sídla člena společenství shodná s adresou domu spravovaném společenstvím, může být písemnost vhozena do poštovní schránky člena společenství a orgán společenství o tom pořídí zápis, písemnost se považuje za doručenu 2. den poté. Na žádost člena společenství až do jejího odvolání zasílají orgány společenství písemnosti elektronickou poštou, písemnost se považuje za doručenu 2. den poté, kdy byla odeslána na adresu oznámenou k tomuto účelu členem společenstvím.
- 4) Postup uvedený v odst. 3. nemůže orgán společenství použít, pokud člen společenství písemně sdělí, že s takovým způsobem doručování nesouhlasí.
- 5) Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

### Č L Á N E K 24 Podněty a stížnosti

- 1) Orgány společenství posuzují a vyřizují písemné podněty a stížnosti členů podle jejich obsahu bez ohledu na způsob jejich označení. Podněty a stížnosti vyřizují orgány společenství na jejich nejbližším jednání. Pokud má podnět charakter návrh programu jednání shromáždění, navrhne jej orgán, kterému byl doručen jako bod programu jednání nejbližšího shromáždění, za splnění podmínek uvedených v ust. čl. 10 odst. 4 těchto stanov. Došlé podněty a stížnosti členů a způsob jejich vyřízení orgán eviduje ve zvláštním seznamu.
- 2) Při jednání o záležitostech postupuje statutární orgán především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby byl skutečný stav věci náležitě zjištěn. O vyřízení podnětu a stížnosti informuje orgán společenství člena písemně ve lhůtě do 15 dnů od jejich projednání.

## ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### ČLÁNEK 25 Změny stanov

- 1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 2) Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmto stanovám, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice.
- 3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.
- 4) Tyto stanovy mají aplikační přednost před ustanovením prohlášení vlastníka domu spravovaného společenstvím.

### ČLÁNEK 26

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 23. června 2016 a téhož dne nabyly účinnosti.

V Teplicích dne 17. června 2024

  
\_\_\_\_\_  
**JUDr. Vladimír Jašek, Ph.D., LL.M.**

jednatel společnosti Tsjechië Property Investment s.r.o. – předsedy Společenství vlastníků - Trnovanská  
1320-30, Teplice