

# **STANOVY**

**SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTŮ DOMU  
FIBICHOVA 51, CHRUDIM III**

**Datum projednání a schválení: 08. 06. 2023**  
**Platnost a účinnost od: 08. 06. 2023**

## Článek I

### Název, sídlo, identifikační údaje společenství

Název společenství: Společenství vlastníků bytů domu Fibichova 51, Chrudim III  
Identifikační číslo: 259 86 945  
Sídlo společenství: Fibichova 51, Chrudim III, 537 01 Chrudim  
Právní forma: Společenství vlastníků jednotek  
Den vzniku společenství: 01. 07. 2000

Společenství je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka S 2067.

## Článek II

### Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků bytů domu Fibichova 51, Chrudim III (dále jen „společenství“) je právnickou osobou vzniklou na základě zákona č. 72/1994 Sb., zapsanou v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové pod spisovou značkou S 2067, založená za účelem zajišťování správy nemovitých věcí, domů a pozemků, která se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku a navazujících právních předpisů v platném znění. Společenství vzniklo zápisem do veřejného rejstříku dne 01. 07. 2000.
- 2) Společenství vlastníků bytů Fibichova 51, Chrudim III je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických i právnických osob, vlastnicích nebo spoluvlastnicích bytovou jednotku v domě na adrese Fibichova 51, 537 01 Chrudim III, umístěném na pozemku p. č. St. 4185 v k. ú. Chrudim a obci Chrudim, jak je zapsán na Listu vlastnictví č. 5705 a veden v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního úřadu v Chrudimi (dále jen „pozemek p. č. St. 4185“). Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě, společnými členy společenství jsou společní vlastníci bytů v domě.
- 3) Členství ve společenství automaticky zakládá i členství vlastníka v nejvyšším orgánu společenství, tedy ve shromáždění vlastníků společenství.
- 4) Společenství je právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem pouze spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., navazujících právních předpisech a v těchto stanovách.
- 5) Společenství má neziskový charakter a je ustaveno výhradně pro potřeby bydlení svých členů. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 6) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 7) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- 8) Společenství se nesmí zavázat k úhradě ztráty jiné osoby ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- 9) Společenství se může stát členem právnické osoby, sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek anebo členem jiné právnické osoby, která působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
- 10) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech platí také pro nebytové prostory, s výjimkou, že vlastnictví k těmto prostorám je pouze výhradou společenství vlastníků, případně smluvně stanovených a dohodnutých uživatelů.

## Článek III

### Členství ve společenství – vznik, evidence, změny, zánik

#### A. Vznik členství

- 1) Členy společenství jsou všichni vlastníci a spoluvlastníci bytových jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě na adrese Fibichova 51, Chrudim III, 537 01 Chrudim, umístěném na pozemku p. č. St. 4185, pro který společenství vzniklo.
- 2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím nebo spoluvlastnictvím bytové jednotky v domě na adrese Fibichova 51, Chrudim III, 537 01 Chrudim, umístěném na pozemku p. č. St. 4185 a automaticky vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. Vlastnictví a spoluvlastnictví bytové jednotky se prokazuje platným výpisem z katastru nemovitosti.
- 3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (dále „SJM“); ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni k právům a povinnostem podle příslušných zákonů a těchto stanov společně a nerozdílně.
- 4) Spoluvlastníci bytové jednotky jako společní členové společenství mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu, odpovídajícímu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- 5) Spoluvlastníci bytové jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, totéž platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají bytovou jednotku ve SJM. Plná moc pro účast a hlasování na shromáždění vlastníků může být jak trvalá, tak i pro jednotlivý úkon. Nebude-li pro tyto úkony zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění účast vlastníka s velikostí hlasu, připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví.
- 6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků bytové jednotky nebo jménem manželů majících bytovou jednotku ve SJM vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit bytovou jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.
- 7) Nájemníci a podnájemníci bytových jednotek nejsou členy společenství.

#### B. Evidence členů

- 1) Vedení evidence vlastníků bytových jednotek - seznamu členů - zajišťuje výbor společenství jako statutární a výkonný orgán společenství – viz Článek IX bod 1), dále jen „výbor společenství“. V seznamu členů se eviduje minimálně jméno a příjmení všech členů, označení bytové jednotky, jíž se stali vlastníkem (číslo jednotky), u každého člena adresa trvalého pobytu, korespondenční adresa, telefonní číslo, elektronická adresa (používá-li ji), počet a jména a příjmení dalších osob, které mají v bytové jednotce domácnost (užívají ji) včetně jejich adresy trvalého pobytu, telefonního čísla a elektronické adresy (používají-li ji); má-li být doručována korespondence členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se i adresa pro doručování.
- 2) Výbor společenství je povinen zajistit bez zbytečných odkladů aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem bytové jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.

#### C. Změny členství

- 1) Každý, kdo nabyt bytovou jednotku do vlastnictví, je povinen nejpozději do 1 týdne ode dne kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o tom, že je vlastníkem bytové jednotky, oznámit výboru společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. kupní smlouvou, rozhodnutím soudu, výpisem z katastru nemovitostí). Spolu s

tím je povinen výboru společenství písemně oznámit evidenční údaje dle Článku III, bodu B. 1). V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

- 2) Vlastník bytové jednotky v průběhu jejího užívání je povinen oznámit výbor společenství nejpozději do 1 týdne, kdy změna nastala, každou změnu údajů, zapsaných v seznamu členů, které se týkají jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny kontaktních údajů a změny osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm (užívají byt – nájem a podnájem) po dobu, která činí v souhrnu nejméně 1 měsíc v kalendářním roce. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- 3) Evidenční údaje a jejich změnu dle bodu 1) a 2) oznamuje vlastník bytové jednotky, v případě spoluvlastnictví jednotky společný zástupce, na formuláři vydaném výborem společenství, který tomuto orgánu řádně, pravdivě a správně vyplněný za tím účelem doručí.
- 4) Zjistí-li výbor společenství, že vlastník a v případě spoluvlastnictví jednotky společný zástupce nesplnil povinnosti, uvedené v bodech 1), 2) nebo 3), vyzve jej k jejich splnění v náhradní lhůtě do 1 týdne, kdy se o porušení povinností dozvěděl. Nesplní-li vlastník či společný zástupce povinnost ani v náhradním termínu, může být sankcionován dle Článku XIV bodu 6).
- 5) Požádá-li o to vlastník bytové jednotky, sdělí mu výbor společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka bytové jednotky a jména a příjmení dalších osob, které mají v bytové jednotce domácnost (užívají ji). Nemá však právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice ani právo pořizovat si jejich kopie. V rámci podaných informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození dotčených osob. Vlastník bytové jednotky, který si informace vyžádal a kterému byly společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům bytových jednotek, společenství nebo dotčeným osobám vznikla a odpovídá za porušení jejich práva na ochranu osobních údajů. Vlastník bytové jednotky podává žádost o poskytnutí informací výboru společenství v písemné formě. Informaci poskytne výbor společenství vlastníkovému zástupci jednotky rovněž písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce od obdržení žádosti.
- 6) Pokud vlastník bytové jednotky využije práva na informaci podle těchto stanov, platí obecně pro všechny případy poskytování informací vlastníkům jednotek společenstvím, že 2 písemné informace včetně dalších různých potvrzení ročně budou poskytnuty na náklady společenství, každá další informace včetně potvrzení nad tento počet v roce pak budou zpoplatněna částkou 100,- Kč k tíži žadatele.

#### **D. Zánik členství**

- 1) Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví bytové jednotky na základě zápisu v katastru nemovitostí
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví
  - d) zánikem bytové jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství
  - e) zánikem společenství
  - f) zánikem domu
  - g) jiným způsobem, pokud tak stanoví zákon.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího podílového nebo ideálního spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí. Tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství – viz též výše oddíl C. Změny členství.

### **Článek IV**

#### **Práva a povinnosti vlastníka bytové jednotky a způsob jejich uplatňování**

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství vymezená zákonem č. 89/2012 Sb. (§ 1175 - § 1184), těmito stanovami, domovním řádem a dalšími obecně platnými

právními předpisy, vztahujícími se k užívání bytu a společných částí domu. Vlastník bytové jednotky má především právo výlučně užívat, svobodně spravovat a uvnitř upravovat svůj byt v souladu s těmito stanovami, domovním řádem a dalšími pravidly určenými ve vnitřních řádech, nařízeních a normách domu a obecně závaznými předpisy, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu bytové jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu.

- 2) Vlastník bytové jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, zejména tato členská práva:
  - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství, správy domu a hospodaření, nebo k odstranění nedostatků
  - e) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje, a to prostřednictvím výboru společenství v kanceláři výboru po dohodě; může nahlížet do smluv, uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání a do zápisů z jednání shromáždění vlastníků, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází výše jeho příspěvku, kterým se podílí na úhradě nákladů na správu domu a pozemku a dodávky služeb, a to na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění
  - g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění vlastníků a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Toto právo lze uplatnit do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká
  - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění vlastníků k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se
  - i) nejpozději do 5 měsíců od konce kalendářního roku obdržet vyúčtování a rozpis záloh na úhradu nákladů spojených se správou a údržbou domu a pozemku a ve lhůtě a za podmínek určenými stanovami obdržet vrácení případných přeplatků s tím souvisejících
  - j) na požádání obdržet kopii zápisu ze shromáždění vlastníků
  - k) uplatňovat další členská práva uvedená v občanském zákoníku, navazujících právních předpisech a v těchto stanovách.
- 3) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vymezená zákonem č. 89/2012 Sb. (§ 1175 - § 1184), těmito stanovami, domovním řádem a dalšími obecně platnými právními předpisy vztahujícími se k užívání bytu a společných částí domu. Vlastník jednotky má zejména tyto povinnosti:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami
  - b) řídit se pravidly určenými obecně závaznými předpisy, těmito stanovami, domovním řádem a dalšími nařízeními a normami především při užívání společných částí domu a v souladu s nimi zajistit dodržování obvyklých pravidel soužití v domě, včetně jejich dodržování také osobami, které byt užívají, anebo jimž umožnil přístup do domu a v souvislosti s tím se zdržet jednání, jímž by vlastník nebo tyto osoby zasahovali do práv ostatních vlastníků a uživatelů bytů. Respektována musí být především pravidla pro užívání bytové jednotky a společných částí domu a prostor, zejména odkládání předmětů ve společných prostorách domu, udržování čistoty, úklid společných částí domu, odkládání odpadu, chov zvířat, provádění stavebních

úprav a hlučných prací a dodržování nočního klidu, protipožární ochrany, bezpečnosti a hygieny, jakož i další pravidla stanovená Článkem XII.

- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav bytu, společných prostor a domu a celkový dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy. Nezávadným stavem bytu, společných prostor a domu se rozumí takový jejich stav, který odpovídá a vyhovuje bezpečnostním, protipožárním a hygienickým předpisům a normám, jakož i fyzický a provozní stav zde instalovaných rozvodů, přípojek a spotřebičů, včetně platných předepsaných prohlídek, zkoušek a revizí, pokud je jimi jejich provoz podmíněn. Celkovým dobrým vzhledem domu se rozumí jeho jednotný vzhled bez narušení architektonických vlastností a prvků. Ve smyslu toho je zakázáno měnit v rámci stavebních úprav bytu vzhled oken a balkónových dveří (barevné a konstrukční provedení), na balkonech a lodžích umísťovat a odkládat nábytek a předměty, přesahující výškou horní hranu zábradlí, jakož zde do pláště domu kotvit jakékoliv prvky (police, háky, atd.). Zástěny, závěsy, rolety a další stínící prvky lodžii a balkónů smějí být provedeny je v přírodních světlých barvách (světle béžová, hnědá, zelená, šedá). Provádění stavebních úprav lodžii a balkónů se řídí ustanoveními Článku XII, bodu 22) až 27) těchto stanov. Údržbou a drobnými úpravami společných částí domu uvnitř bytu a společných částí domu, které slouží vlastníku jednotky k jeho výlučnému užívání, se rozumí činnost k udržení společných částí domu v nezávadném stavu, která nevyžaduje zásah do jeho statické konstrukce (udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn) či společných rozvodů vody, odpadů, plynu, tepla, elektroinstalace a komunikace. Jde zejména o opravy drobných trhlin zdiva a omítek, malby a případné obložení stěn a podlahových krytin včetně dlažby, jakož i odstranění dalších škod na těchto společných částech domu, vzniklých běžným opotřebením v souvislosti s jejich užíváním vlastníkem
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníku bytové jednotky k výlučnému užívání spolu s touto jednotkou za podmínek a způsobem dle bodu 3 písm. c).
- e) hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu a údržbu společných částí domu a pozemků a zálohy na služby spojené s chodem domu způsobem a za podmínek uvedených v Článku XIII bodu D 1) a 4)
- f) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu (dále jen „bytu“), a to i opakovaně, v případech výslovně uvedených v zákoně a těchto stanovách, k provedení kontroly, revize, údržby nebo opravy ostatních jednotek nebo společných částí domu (zejména stavební konstrukce domu, rozvody instalace vody, plynu, elektro, tepla a vzduchotechniky) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících, včetně vnitřního rozvodu plynu a spotřebiče v bytě v zájmu bezpečnosti a ochrany ostatních vlastníků. Za stejných podmínek i umožnit přístup na lodžie a balkony v případě jejich oprav a při údržbě a opravách pláště domu a hromosvodů. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 3 dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. Ve výzvě musí být sdělen čas a předpokládaná délka vstupu, důvod a rozsah prací, případně další podmínky pro vstup a potřebné údaje pro vlastníka bytové jednotky. Výzva může být učiněna ústně členem výboru nebo způsobem dle čl. VI bodu 6) platným pro doručování pozvánek členovi společenství. Jedná-li se však o havárii není výzvy předem třeba a přístup musí být umožněn neprodleně, jak to vyžaduje havarijní situace
- g) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, kanalizace, plynu, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě
- h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí domu, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství
- i) upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pak tuto činnost musí provádět tak, aby neobtěžoval, neomezoval a neohrožoval ostatní vlastníky jednotek a uživatele bytů. Záměr stavební úpravy

uvnitř svého bytu musí vlastník v dostatečném předstihu oznámit výboru společenství, předložit mu včas stavební dokumentaci - plán úprav mění-li se dispoziční uspořádání bytu nebo mění-li se úpravou části, které jsou předmětem původního projektu a kolaudace. Vyžaduje-li úprava stavební povolení dle zvláštních předpisů, pak musí spolu s oznámením záměru předložit i toto povolení a související dokumentaci. Při provádění prací a úprav v bytě je vlastník povinen se řídit požadavky předpisů, norem, ve věci vydaných rozhodnutí a ustanovením těchto stanov a domovního řádu, zdržet se při provádění úprav jakéhokoliv zásahu do společných částí domu jak v jednotce tak mimo ní a umožnit do jednotky výborem přístup pověřeným pracovníkům ke kontrole a to i opakovaně, pro ověření zda bylo toto ustanovení dodrženo, stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, nezasahují společně části či neporušují statiku domu a jsou prováděny v souladu s předloženou dokumentací a požadavky předpisů, norem, těchto stanov a ve věci vydaných rozhodnutí. Kde tak stanoví zákon, lze provádět úpravy bytu jen se souhlasem všech vlastníků. Vlastník bytové jednotky je současně povinen předložit výboru společenství zprávu o revizi elektrických zařízení a instalací v jednotce a zprávu o revizi připojení plynu, pokud se úprava bytové jednotky týkala elektroinstalace, nebo plynových rozvodů, spotřebičů a jejich připojení, nebo tak stanoví zákonné normy. Provádění stavebních úprav se řídí ustanoveními Článku XII, bodu 22) až 27) těchto stanov

- j) neprodleně odstranit na svůj náklad závady a poškození, jakož i znečištění, které na společných částech domu nebo na jiných jednotkách způsobil vlastník sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnost, anebo jimž tyto osoby umožnili přístup do domu. Tato povinnost se vztahuje i na závady, poškození a znečištění způsobená zvířaty vlastníka či uživatele bytové jednotky nebo osob, jimž vlastník či uživatelé umožnili přístup do domu.
  - k) upozorňovat neprodleně orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na závadové jednání osob a další skutečnosti, které společně části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit k předcházení škodám a proti poškozování domu
  - l) sdělit výboru společenství v případě nepřítomnosti v bytě delší než 14 dní kontaktní osobu, která je jím pověřena a oprávněna zajistit přístup do bytu.
  - m) oznamovat bez zbytečného odkladu výboru společenství takové události, které mu znemožňují řádné plnění svých povinností, jako je placení záloh (ztráta zaměstnání, insolvence, exekuce atd.) s tím, že předloží návrh, jak bude řešit plnění svých povinností, zejména z hlediska úhrad vznikajících dluhů na předepsaných platbách.
- 4) Za neplnění povinností bodu 3) tohoto článku může být vlastník jednotky sankcionován dle Článku XIV.
- 5) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka bytové jednotky může soud nařít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu.
- 6) Vlastník bytové jednotky jako člen společenství plní také další povinnosti uvedené v občanském zákoníku a dalších obecně platných právních předpisech, vztahujících se k užívání bytu, opravám a revizím všech zde umístěných instalací, technických zařízení a jejich příslušenství a užívaných spotřebičů. Vlastník bytové jednotky je odpovědný za jejich odpovídající řádný stav a v případě vzniklých škod za ně plně odpovídá, ať již se jedná o vlastní byt, jiné dotčené byty nebo společné prostory domu a pozemku.
- 7) Výbor společenství zajišťuje, aby každému vlastníku bytové jednotky jako členu společenství bylo umožněno seznámit se stanovami společenství, s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, jakož i ostatními důležitými vnitřními směrnicemi a nařízeními domu, schválenými společenstvím vlastníků. Děje se tak jejich zveřejněním prostřednictvím vývěsky domu, informacemi na webové stránce nebo doručením písemnou formou či mailovou adresou uvedenou vlastníkem, na vyžádání se lze s nimi seznámit v kanceláři výboru společenství.

- 8) Stanovy budou zveřejněny v průběhu jejich zpracování či změny tak, aby každý vlastník bytové jednotky měl možnost se s nimi seznámit a k návrhu stanov se před jejich schválením vyjádřit.
- 9) Stanovy a jejich změny nabývají platnosti a účinnosti bezprostředně po jejich projednání a odsouhlasení shromážděním vlastníků. Výbor společenství je povinen neprodleně zajistit splnění právních náležitostí týkajících zápisu stanov a jejich změn do veřejného rejstříku.

## **Článek V**

### **Orgány společenství - společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků
  - b) výbor společenství
  - c) kontrolní komise/revizor.
- 2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Členové orgánů mohou být voleni opakovaně. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však do doby zápisu členů nových orgánů do veřejného rejstříku.
- 3) Členství ve voleném orgánu zaniká v průběhu funkčního období odvoláním z funkce podle těchto stanov. V tomto případě členství v orgánu končí dnem odvolání. Členství ve voleném orgánu skončí rovněž dnem, kdy dojde k zániku členství ve společenství.
- 4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím 2 měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- 5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.
- 6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu, rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením následujícího bodu 7).
- 7) Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství vlastníků, starší 23 let, který splňuje všeobecné podmínky provozování živnosti ve smyslu § 6 zákona o živnostenském podnikání, a to plnou svéprávnost a bezúhonnost, přičemž bezúhonnost se prokazuje výpisem z rejstříku trestů.
- 8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí rovněž splňovat podmínky uvedené v bodě 7) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 9) Funkce ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen orgánu se nemůže při výkonu funkce nechat zastupovat. Člen voleného orgánu – fyzická osoba - vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí, tj. s péčí řádného hospodáře. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že funkci nebude schopen řádně zastávat nebo to zjistil v průběhu funkce, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. Způsobí-li svým jednáním či konáním škodu společenství vlastníků, je povinen ji nahradit v souladu s obecně platnými právními předpisy. Ztratí-li člen bezúhonnost během funkčního období je povinen to oznámit předsedovi výboru společenství.
- 11) Pokud byl členem zvolen ten, kdo k tomu není podle těchto stanov a zákona způsobilý, pohlíží se na jeho volbu jako na neúčinný první akt. Pokud člen voleného orgánu ztratí způsobilost být



členem až po zvolení, pak jeho členství v orgánu zaniká k okamžiku zjištění této právní skutečnosti.

- 12) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce dle těchto stanov. Odměny za výkon funkce může shromáždění vlastníků svým usnesením dočasně odejmout nebo její výši dočasně snížit z důvodů, že volený orgán své povinnosti vykonával nedbale nebo nedostatečně, přičemž tvrzení o takovém jednání orgánu musí shromáždění vlastníků specifikovat ve svém písemném usnesení.
- 13) Volený orgán rozhoduje veřejným hlasováním většinou hlasů.
- 14) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, je v rozporu s platnými předpisy nebo stanovami nebo, jde-li o usnesení v záležitosti, ve které nemá orgán kompetenci rozhodovat, hledí se na takové usnesení, jako by nebylo přijato.
- 15) Z jednání orgánu společenství se pořizuje zápis v době do 15 dnů od jeho konání, jehož vyhotovení zajišťuje výbor společenství. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří u shromáždění vlastníků prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů, u ostatních orgánů společenství postačuje zápis bez příloh.

## Článek VI

### Shromáždění vlastníků

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění vlastníků (dále jen „shromáždění“), které tvoří všichni vlastníci bytových jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Členství ve shromáždění nemůže vzniknout jiným způsobem. Zánikem vlastnického práva k jednotce členství v tomto orgánu automaticky zaniká. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve SJM se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- 2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů ve SJM, má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve SJM. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, postupuje se dle Článku III, bod 5).
- 3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, tj. při nadpoloviční většině hlasů přítomných členů vlastníků, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů – viz Článek VII. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud zákon, nebo tyto stanovy nestanoví jinak - viz Článek VII. Hlasuje se vždy samostatně o jednotlivých usneseních. Hlasování je vždy veřejné.
- 4) Výbor společenství je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát za kalendářní rok. Shromáždění svolává výbor také vždy, kdy je třeba rozhodnout ve věci vyhrazené shromáždění a nelze využít rozhodování mimo zasedání shromáždění dle Článku VIII. Kromě toho je povinen výbor společenství svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů a předloží návrh pořadu jednání, nejméně však 2 vlastníků jednotek, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání shromáždění. Shromáždění se pak musí konat do 60 dnů.
- 5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle bodu 4) tohoto článku ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor společenství bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, zveřejněnou a předanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, nejpozději do 15 dnů přede dnem jeho konání.  
Pozvánka se považuje za zveřejněnou a předanou jejím:
- vyvěšením na vývěsce společenství ve vstupní hale domu
  - předáním do poštovní schránky vlastníka jednotky či společného zástupce
  - zasláním elektronicky e-mailovou poštou nebo datovou schránkou vlastníkům či zástupcům na elektronickou adresu uvedenou v evidenci členů či veřejném seznamu datových schránek
  - zasláním poštou na známou adresu vlastníka či zástupce, nebydlícího v domě
  - osobním předáním.
- Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. V pozvánce se uvede navržený program jednání. Zájemci o podklady ke shromáždění se mohou s nimi seznámit ve shora uvedené lhůtě v kanceláři výboru společenství. V pozvánce se uvede termín, kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka pro nebydlící vlastníky v domě se zasílá poštou na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Pozvánka pro nebydlící vlastníky v domě může být zaslána i elektronicky dle písm. c).
- 7) Shromáždění je výlučnou záležitostí členů společenství. Osoby, které nejsou členy společenství, se mohou zúčastnit shromáždění pouze na pozvání výboru, nebo s jeho souhlasem. Vlastník jednotky (zmocnitel) se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvýše 3 zmocnitele. Z textu plné moci musí výslovně plynout, že zmocnitel zmocňuje právě k účasti na konkrétním shromáždění a k výkonu veškerých práv vlastníka na něm, anebo že jde o plnou moc trvalou k výkonu těchto práv (Článek III bod A 5). Plná moc musí být při prezenci předána jako součást prezenční listiny. Zmocněnec nemusí být členem společenství. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, je povinna na požádání předsedajícího prokázat svoji totožnost.
- 8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- schválení a změně stanov
  - změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám.
  - volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši odměn
  - schválení účetní uzávěrky
  - schválení vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle bodu 9) písm. e) tohoto článku, předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem, uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou
  - schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období
  - rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku
  - schválení druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami
  - členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
  - změně účelu užívání domu nebo bytu
  - změně podlahové plochy bytu
  - úplném nebo částečném sloučení či rozdělení jednotek
  - změně podílu na společných částech domu a pozemku
  - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
  - údržbě, opravě, stavební úpravě, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části domu, převyší-li náklad částku 300.000,- Kč a nejde-li přitom o řešení havarijní situace
  - schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu, jakož i dalších s tím souvisejících vnitřních řádů, nařízení a norem.
- 9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
  - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyší v ročním úhrnu částku 100.000,- Kč
  - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru
  - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
  - e) určení fyzické nebo právnické osoby, která má smluvně zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy nebo pracovní dohody s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti.
- 10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech, určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění podle zákonných předpisů k rozhodnutí vyhradí.
- 11) Jednání řídí předseda nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník. Je-li shromáždění svoláno z podnětu vlastníků jednotek dle bodu 4), řídí jednání společenství člen společenství zplnomocněný svolavatelem.
- 12) Vlastník, který s usnesením nesouhlasí, má právo dovolat se neplatnosti u soudu a to způsobem stanoveným podle § 1209 zákona č. 89/2012 Sb. Každý vlastník má rovněž právo navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se a je-li proto důležitý důvod.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje presenční listina a zápis, který zajišťuje výbor společenství – viz též Článek V, bod 15) a Článek IX, bod 10 d) nebo svolavatel. Přílohou presenční listiny jsou plné moci, nechá-li se některý z členů na shromáždění zastupovat. Zápis musí obsahovat nejméně:
- a) navrhovatele svolání shromáždění
  - b) údaje prokazující usnášení se schopnost shromáždění
  - c) údaje o průběhu jednání a usnášení
  - d) plné znění přijatých usnesení včetně počtu hlasů, kterými byla přijata
  - e) námitky proti usnesení těch vlastníků, kteří o to požádali
  - f) výsledky voleb, pokud byly prováděny.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu k zápisu tvoří podklady k projednávaným bodům. Zápis musí být vyhotoven do 15-ti dnů od konání shromáždění. Presenční listinu, zápis a písemné podklady pro jednání archivuje předseda výboru (pověřený vlastník) po dobu sedmi let. Každý vlastník má právo nahlížet do archivovaných materiálů z jednání shromáždění

## **Článek VII**

### **Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění**

- 1) Nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení:
  - a) změně účelu užívání domu nebo bytu
  - b) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce
  - c) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 2) 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 podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 3) Při změně prohlášení vlastníků budovy dle § 1169 zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku v platném znění) se vyžaduje písemná dohoda dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

## **Článek VIII**

### **Rozhodování mimo zasedání shromáždění**

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může výbor společenství navrhnout v písemné formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou – tzv. rozhodování „per rollam“ neboli oběžníková forma

rozhodování. Rozhodování písemnou formou je přípustné i o jiných otázkách rozhodování shromáždění, a to vždy, když se nesejdou vlastníci s nadpoloviční většinou všech hlasů a shromáždění nebude tedy schopné se usnášet (viz řešení výlučných kompetencí shromáždění - Článek VI a Článek VII).

- 2) Rozhodování mimo shromáždění vlastníků je přípustné i při řešení jiných závažných a podstatných věcí v hospodaření a správě domu, podléhajících schválení shromáždění vlastníků a to i mimo svolané shromáždění. O hlasování a rozhodování písemnou formou v těchto případech rozhodne výbor společenství, který zajistí jeho zveřejnění, dostupnost podkladů pro hlasování, hlasovací archy s návrhem usnesení a jejich předání vlastníkům.
- 3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
  - a) návrh usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno
  - b) informace potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky
  - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením. Tato lhůta činí 15 dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek předán a zveřejněn.
- 4) Návrh usnesení pro rozhodování písemnou formou mimo shromáždění je možné zveřejnit a předat vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve SJM společnému zástupci, způsobem dle Článku VI bodu 6), písm. b), c), d) a e).
- 5) Pro rozhodnutí „per rollam“ se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud by se však jednalo o rozhodování ve věcech dle Článku VII těchto stanov, platí počet hlasů podle tohoto článku.
- 6) K platnosti hlasu se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky - souhlas, nesouhlas nebo zdržel se hlasování, adresované výboru společenství s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině, obsahující plné znění návrhu usnesení; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů ve SJM podepisuje návrh usnesení (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. Písemné rozhodnutí vlastníka jednotky nebo zmocněného společného zástupce o návrhu usnesení se považuje za doručené jeho doručením do poštovní schránky výboru společenství (osobně či poštou) nebo na elektronickou adresu výboru společenství. K neodevzdanému rozhodnutí o návrhu usnesení jakož i k došlému po stanovené lhůtě pro hlasování se nepřihlíží a hlas je evidován jako „zdržel se“.
- 7) Výsledek rozhodování písemnou formou mimo shromáždění vlastníků se považuje za rozhodnutí učiněné shromážděním vlastníků a takto přijatá usnesení za usnesení shromáždění vlastníků.
- 8) Výbor společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení. Výsledek hlasování je možné oznámit způsobem dle Článku VI bodu 6).

## **Článek IX**

### **Výbor společenství**

- 1) Výbor společenství je shromážděním volený kolektivní statutární a výkonný orgán společenství a za svoji činnost odpovídá shromáždění vlastníků, které zastupuje při právních jednáních, rozhoduje za ně a nahrazuje jeho vůli.
- 2) Výbor společenství má 3 členy. Každý člen má jeden hlas, s výjimkou rovnosti hlasů dle bodu 7) tohoto článku.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor společenství volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
- 4) Výbor společenství zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti

předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu další člen výboru v pořadí, které určí svým usnesením výbor společenství při volbě předsedy a místopředsedy, pokud by bylo zvoleno více než 3 členů výboru. Právní úkony v písemné formě, které činí výbor společenství za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

- 5) Výbor společenství organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činností spojených se správou společných částí domu a předmětem činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon, stanovy nebo orgán veřejné moci svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením k rozhodování vyhradilo.
- 6) Výbor společenství je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu nebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- 8) Výbor společenství koná své schůze podle potřeby. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- 9) Je přípustné i jednání a rozhodování výboru mimo zasedání s využitím technických prostředků.
- 10) Výbor společenství zejména:
  - a) svolává shromáždění vlastníků, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání tohoto shromáždění
  - b) předkládá shromáždění vlastníků ke schválení účetní závěrku
  - c) předkládá shromáždění vlastníků zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství
  - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 15 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem zveřejněním na vývěsce společenství, případně na vyžádání zasláním na adresu vlastníka nebo doručovací adresu vlastníka. Za zaslání je považováno vložení do poštovní schránky vlastníka, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve SJM do poštovní schránky společného zástupce nebo jeho odeslání na elektronickou adresu dle Článku VI bodu 6). Zápis lze předat i osobně či nechat kolovat
  - e) zajišťuje rozhodování písemnou formou mimo shromáždění vlastníků dle Článku VIII
  - f) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby
  - g) uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství
  - h) odpovídá za vedení účetnictví společenství, není-li tato činnost zajišťována smlouvou. V tomto případě sleduje a kontroluje plnění smlouvy
  - i) vede seznam členů
  - j) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
  - k) zajišťuje plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami
  - l) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů
  - m) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku
  - n) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a jednotek
  - o) rozhoduje o uzavření smluv v rámci činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav a údržeb, pojištění domu a k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a správou domu a pozemku a v souvislosti s tím i kontroluje kvalitu dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní i jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, nebo k náhradě vzniklé škody
  - p) zajišťuje po souhlasu shromáždění nakládání s nemovitými i movitými věcmi a rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí do výše limitu dle Článku VI, bod 9 b)

- q) rozhoduje o službách, údržbě, opravě, stavební úpravě, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části, do výše limitu dle Článku VI, bod 8 o). V případě náhlé havarijní situace rozhoduje o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadajících do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění vlastníků, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie
  - r) rozhoduje o uzavírání, prodlužování či změnách smluv o nájmu společných částí domu
  - s) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek
  - t) zajišťuje plnění dalších úkolů, vyplývajících z usnesení shromáždění vlastníků.
- 11) Odměna členů výboru činí 1.500,- Kč na člena za měsíc. Celková odměna výboru společenství se stanoví jako součin počtu členů výboru zapsaný v obchodním rejstříku k poslednímu dni v účtovaném měsíci a uvedené odměny členů výboru. O rozdělení odměny mezi své členy rozhoduje výbor společenství dle bodů 6) a 7).
  - 12) Pravidelná měsíční odměna členů výboru se každý rok navyšuje o % průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok.
  - 13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami – viz Článek V, bod 10).

## **Článek X**

### **Kontrolní komise/revizor**

- 1) Kontrolní komise, případně funkce revizora může být zřízena a ustavena na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků.
- 2) Kontrolní komise nebo revizor provádí svoji činnost podle dále zásad uvedených pod bodem 3).
- 3) Kontrolní komise nebo revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn:
  - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů
  - b) nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost
  - c) sestavovat plán kontrol na příslušný rok, který odsouhlasuje shromáždění
  - d) kontrolovat, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy
  - e) podávat zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění
  - f) účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru
  - g) navrhopat odstranění zjištěných nedostatků a navrhopat opatření vč. termínů jejich odstranění
  - h) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- 4) Kontrolní orgán odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně výbor společenství a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
- 5) Členství v kontrolním orgánu není slučitelné s funkcí ve výboru společenství.
- 6) Kontrolní orgán je volen shromážděním na období až 5 let. Kontrolní komise má 3 členy a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání komise; může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Pokud je shromážděním zřízena funkce revizora, pracuje revizor samostatně a má všechna práva a povinnosti kontrolní komise ve smyslu tohoto článku stanov. Kontrolní orgán jedná podle plánu kontrol případně dle potřeby.
- 7) Kontrolní komise jedná obdobně jako výbor společenství dle Článku IX, body 6) až 9).
- 8) Členové kontrolní komise nebo revizor mají nárok na odměnu za výkon funkce, kterou určí shromáždění. O rozdělení odměny mezi členy komise rozhoduje předseda kontrolní komise.

## Článek XI

### Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci, kterou je dům na adrese Fibichova 51, Chrudim III, stojící na pozemku p. č. St. 4185 v k. ú. Chrudim a obci Chrudim. 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, zachování nebo zlepšení jeho společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení, sloužících všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části domu či pozemku, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- 2) Správou domu podle bodu 1) se rozumí zejména:
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku, zejména dodávek a služeb spojených s užíváním domu a jednotek, mimo služby, které si vlastníci bytů zajišťují sami
  - b) zajišťování a provádění údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí konstrukce domu, jako např. rekonstrukce, modernizace a technické zhodnocení společných stavebních částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů
  - c) zajišťování a provádění údržby, oprav a revizí společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, internetové sítě ve vlastnictví společenství, hromosvodů, protipožárního zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu
  - d) pojištění domu
  - e) vybírání předem určených příspěvků a úhrad od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a služby, a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady
  - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou a provozem domu a pozemku, vedení příslušné evidence a technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů a technické dokumentace domu
  - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy
  - h) zřízení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky
  - i) vedení seznamu členů společenství
  - j) další činnosti, vyplývající z obecně platných právních předpisů, které se vztahují k činnosti společenství.
- 3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí v užším smyslu zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví (zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění) a těmito stanovami, v širším smyslu pak obecně platnými právními předpisy, vztahujícími se k hospodaření bytových domů.
- 4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinností vlastníků jednotek umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který byl vyzván, aby umožnil přístup do jednotky.
- 5) Usnesením může shromáždění společenství vlastníků rozhodnout o ustanovení správce pověřeného správou domu (dále jen správce), který na základě smlouvy bude zajišťovat provozní, technické, správní, účetní a obdobné činnosti a služby spojené se správou domu a pozemku, případně některé z těchto činností. Správcem může být právnická, nebo i fyzická osoba. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov. Smlouva se správcem musí obsahovat:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat



- b) vymezení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence
- c) povinnost správce předložit společenství zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření, stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a i o jiných významných skutečnostech
- d) povinnost vyúčtovat vybrané zálohy za služby a předložit výsledek hospodaření
- e) další náležitosti a podmínky pro správu domu stanovené shromážděním
- f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat společenství zprávu a předat výboru společenství zprávu o své činnosti, všechny písemné materiály o správě domu a technickou dokumentaci k domu (plány domu, revizní zprávy atp.).

Správce má povinnost předložit společenství vlastníků jím uzavírané smlouvy, pokud byl zmocněn k jejich uzavírání, ke schválení výboru společenství. Správce je neprodleně povinen oznámit společenství změnu jeho právní podstaty, vlastnické struktury, statutárních orgánů a dalších podstatných majetkoprávních skutečností nejpozději v den jejich zápisu do obchodního rejstříku. Změny obsahu smlouvy se správcem, změna správce jakož i další správa domu vykonávaná na základě smlouvy správcem při změnách v jeho struktuře dle předchozího textu podléhá schválení shromážděním vlastníků společenství. Úkony provedené v těchto případech správcem bez schválení shromážděním vlastníků se považují za neplatné. Uzavřením smlouvy dle bodu 1 až 3 není dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství, daná zákonem č. 89/2012 Sb.

- 6) Výbor společenství disponuje s účtem společenství výhradně pro hrazení potřeb správy domu a pozemku a hrazení služeb. Jedná přitom vždy s péčí řádného hospodáře.

## **Článek XII**

### **Pravidla pro užívání bytové jednotky a společných částí domu a prostor**

- 1) Každý člen společenství vlastníků (vlastník, spoluvlastník) bytové jednotky, její uživatel (spolubydlící, nájemce, podnájemce) a osoba, které tito umožnili přístup do domu (návštěvník), je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu jak ve své vlastní jednotce, tak i ve společných částech domu a jeho prostorách a vyvarovat se jednání porušujícího platné předpisy, dobré mravy, hygienická pravidla a veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství, uživatelů a osob v domě, to vše s ohledem na celkovou bezpečnost, zdraví, hygienu a bezproblémové bydlení všech uživatelů domu. Vlastník bytové jednotky je zodpovědný za dodržování těchto pravidel též členy své domácnosti (spolubydlící), osobami, kterým umožnil užívání jednotky (uživatel - nájemci, podnájemci) nebo kterým umožnil vlastník, spolubydlící či uživatel přístup do domu. V případě, že tito svým protiprávním jednáním či nekonáním a nedodržením nebo porušením stanov způsobí společenství nebo jednotlivým vlastníkům škodu, vlastník bytové jednotky za ni plně zodpovídá a je povinen ji nahradit dle platných předpisů o náhradě škody.
- 2) Shromáždění společenství vlastníků schvaluje domovní řád (dohodne-li se na jeho zpracování a vydání v domě), který upravuje podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád po jeho vydání a zveřejnění je závazný pro všechny členy společenství i pro všechny další osoby (nájemce, podnájemce i třetí osoby) vstupující do domu.
- 3) Specifikace společných částí domu je dána Prohlášením vlastníka dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. a jsou jimi ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Pro účely tohoto článku stanov se za společné části domu mj. považují zejména společné prostory, vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
- 4) Každý člen společenství je povinen zajistit, aby při užívání jednotky si její uživatelé a osoby se zde zdržující počínaly v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů domu.
- 5) Vlastník bytové jednotky je plně odpovědný za její stavební, technický i provozní stav a plně zodpovídá za to, že veškeré zde se nacházející instalace, zařízení, přístroje a spotřebiče jsou zcela



funkční a spolehlivé, že byly podrobeny případným revizím a zjištěné závady byly opraveny a že nemohou svojí činností či funkčností ohrozit jak vlastní jednotku, tak i jednotky ostatních členů společenství, jakož i společné části domu a společné prostory a další uživatele domu.

- 6) Vlastník bytové jednotky a její uživatel je povinen zdržet se vnášení, umístování a skladování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, jakož i ve své vlastní bytové jednotce, komoře či sklepu, které mohou svými účinky závažně ohrozit životy, zdraví a bezpečnost osob a majetek v domě, a to požárně a zdravotně nebezpečných předmětů, materiálů, kapalin a látek výbušných, snadno vznětlivých, hořlavých, toxických, jedovatých nebo jinak nebezpečných.
- 7) Ve společných prostorách domu, nesmí být umístovány, odkládány a skladovány předměty (nábytek, kola, kočárky, apod.) bránících volnému pohybu a průchodu osob a požární bezpečnosti. Na výzvu výboru společenství nebo odborně způsobilých osob na úseku požární ochrany je vlastník bytu neprodleně předměty ze společných prostor odstranit. Neučiní-li tak, zajistí jejich odstranění bez náhrady výbor společenství. Náklady s tím spojené, jakož i případné finanční sankce uložené společenství za porušení požárních předpisů budou vyúčtovány vlastníkovi bytové jednotky, který pravidla pro užívání společných prostor porušil.
- 8) Výtahy, které jsou pro běžný provoz domu nepostradatelné, musí být při jejich provozu, při přepravě jak osob, tak i nákladů, využívány výhradně standardním způsobem dle návodu výrobce. Výtahy nesmí být přetěžovány nad stanovenou nosnost ani přepravou nadrozměrných nákladů, které by poškodily jeho kabinu. Přepravované osoby ve výtahu ručí za chování své, chování příbuzných osob a spolucestujících známých, jakož i chovaných zvířat, stejně tak za uložení nákladu a ochranu výtahu při přepravě nákladů. Jakékoliv poškození výtahu je povinen viník ihned ohlásit výboru společenství a po dohodě s ním odstranit vzniklé problémy či závady. Znečištění výtahu je viník povinen ihned na svoje náklady odstranit, nesplní-li tuto povinnost ani po výzvě výboru společenství, zajistí výbor úklid dotčených společných prostor na náklady vlastníka bytové jednotky, kterou viník užívá a které mu budou vlastníkovy bytu vyúčtovány.
- 9) V době od 22<sup>00</sup> do 06<sup>00</sup> hodin musí být v domě dodržován noční klid. V této době není dovolen hlasitý poslech hudby, hraní na hudební nástroje, používání hlučných zařízení, nástrojů a přístrojů (ručního i elektrického nářadí, praček, hlasitých kuchyňských spotřebičů apod.), chovat se hlučně zpěvem, křikem či jiným podobným chováním, včetně hluku návštěv či chovaných zvířat.
- 10) Chov zvířat v bytové jednotce je možný pouze za podmínek, stanovených hygienickými, veterinárními a bezpečnostními předpisy (zejména zákon č. 246/1992 Sb. na ochranu zvířat, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, zákon č. 20/1966 Sb. o péči o zdraví lidu a další, vše v platném znění). Vlastník nebo uživatel bytu, jemuž zvíře patří, je povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor. Je povinen zamezit úniku i volnému pobíhání chovaných zvířat, nepřechovávat a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby zvířata neznečišťovala okolí domu a nepůsobila škody a v případě vzniku znečištění či škod toto ihned na svoje náklady odstranit. Vlastníci a uživatelé bytů jsou povinni zdržet se chovu zvířat v bytové jednotce, v případech a za podmínek, kde to vylučuje předpis a dále domácího chovu zvířat v těchto podmínkách nevhodných (např. hospodářská zvířata). Za škody na společných částech domu způsobené zvířetem je zodpovědný vlastník bytové jednotky, ve které je zvíře chováno.
- 11) Přechovávání, držení a nošení zbraní a střeliva v bytové jednotce i společných prostorách domu je možné pouze za podmínek, stanovených zákonem (zákon č. 119/2002 Sb. o střelných zbraních a střelivu v platném znění).
- 12) Ve všech společných prostorách je zakázáno konzumovat alkohol a používat či aplikovat jiné omamné či návykové látky.
- 13) Všem vlastníkům, uživatelům a osobám, kterým byl jimi umožněn přístup do domu je zakázáno ve společných prostorách používat otevřený oheň, kouřit, jakož i provádět činnosti, které jsou zdrojem vývinu takové tepla či jiskření, které mohou být příčinou ohrožení požárem či nebezpečnými zplodinami. Tento zákaz se nevztahuje a na práce spojené s údržbou a opravami společných částí domu při dodržení protipožárních opatření. Na lodžích a balkonech je zakázáno

používat oheň a zdroje jiskření a tepla do vzdálenosti menší než 0,6 m od obvodových zdí pláště domu (např. grilování a příprava pokrmů na otevřeném ohni, kutilské a řemeslné práce, použití náradí a dalších zdrojů tepla a jiskření). Toto opatření se vztahuje i na použití ohně a zdroje jiskření a tepla v blízkosti dalších předmětů a konstrukcí, kde hrozí jejich vznícení.

- 14) Je zakázáno odhazovat nedopalky a zbytky tabákových výrobků, jakož o další předměty, vylévat kapaliny, smetat a klepat prach z balkónů, lodžii a oken.
- 15) V celém domě je zakázáno provozovat jakékoliv pyrotechnické výrobky, toto opatření se vztahuje i na jejich aktivaci a odpalování z balkónů, lodžii a oken.
- 16) Ve všech společných prostorách je zakázáno umísťovat, odkládat a dobíjet elektromobilní zařízení – elektrokola, elektrokoloběžky, apod.
- 17) Všem osobám je zakázáno zasahovat do společných rozvodů a instalací vody, odpadů, tepla, elektřiny a plynu a manipulovat s jejich uzávěry, regulačními prvky, vypínači a jističi, vyjma ovládání bytových prvků (ventily, jističe). Člen společenství může uzavřít hlavní domovní uzávěry vody, tepla nebo plynu nebo vypnout hlavní elektrický jistič, jakož i pomocné uzávěry vody, plynu a tepla (jednotlivé stoupačky) pouze se souhlasem výboru společenství, pokud se nejedná o havárii. Výbor společenství zajistí, aby jejich plánované a odsouhlasené odstavení a uvedení společných rozvodů a sítí do provozu bylo včas oznámeno ostatním členům společenství na vývěse v domě. K hlavním i pomocným uzávěrům vody, tepla, plynu, kanalizačním čistícím vstupům, odvodušňovacím ventilům otopné soustavy a ostatním zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být umožněn přístup i v době nepřítomnosti člena společenství, který zajišťuje po dohodě s vlastníkem výbor společenství. V případě havárie může uzavřít hlavní domovní uzávěry vody, tepla nebo plynu nebo vypnout hlavní elektrický jistič, jakož i pomocné uzávěry vody, plynu a tepla (jednotlivé stoupačky) každý uživatel domu, je však povinen tuto skutečnost ihned oznámit výboru společenství, který přijme další nezbytná opatření k řešení havárie. Jsou-li havárii ohroženy životy a zdraví lidí a majetek, je uživatel povinen toto neprodleně ohlásit i integrovanému záchrannému systému (tel. 112).
- 18) Vlastník bytové jednotky je povinen v periodických cyklech zajistit úklid společných prostor – celé chodby a schodiškové podesty včetně dovrchní části schodiště podlaží, kde bytová jednotka umístěna. Úklid těchto prostor zajišťuje po dobu jednoho týdne a provádí se v závislosti na znečištění prostor, minimálně však 1x. Perioda je závislá na počtu bytových jednotek umístěných na podlaží (zpravidla 1x za 6 týdnů), které se na zajištění úklidu střídají. Nesplní-li vlastník tuto povinnost ani po výzvě výboru společenství, zajistí výbor úklid dotčených společných prostor na náklady vlastníka bytové jednotky, které mu budou vyúčtovány.
- 19) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní a pomocné uzávěry vody, tepla, plynu, hlavní a pomocné jističe a vypínače elektrické energie, centra komunikačních sítí a dalších důležitá zařízení a strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Tyto klíče obhospodařuje člen výboru pro provozní záležitosti.
- 20) Výbor společenství spolu s jednotlivými členy společenství a vlastníky bytů dbá na správné označení bytů, domovní poštovních schránek i zvonků jménem vlastníka nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. Vlastník bytové jednotky je povinen byt, domovní poštovní schránku a zvonek správně označit uvedením jmen a příjmení aktuálních uživatelů bytové jednotky.
- 21) Výbor společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí domu v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství písemnou dohodu o nájmu (využití) s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím výboru společenství, ve které se stanoví podmínky a doba užívání. Společné prostory domu mohou být pronajaty, jen je-li to technicky, bezpečnostně i společensky možné. Cena pronájmu se stanovuje na 25,- Kč za každý započatý měsíc a za každý započatý metr čtvereční pronajaté plochy. Nájemné je splatné k 10. dni každého měsíce. Nehrazení nájemného je důvodem k výpovědi o nájmu společných částí a prostor domu.
- 22) Provádění stavebních úprav (prací) v bytové jednotce je její vlastník toto v předstihu oznámit výboru společenství.

- 23) Oznámení stavebních úprav musí být učiněno vlastníkem písemně a musí obsahovat dokumentaci alespoň v rozsahu:
- Popis prováděných úprav, ze kterého je zřejmý jejich rozsah zejména demoličních, stavebních a instalačních prací, použité technologie a materiály a další důležité skutečnosti, které mohou mít vlivy na společné části domu
  - Výkresovou přílohu s vyznačením současného stavu a stavebních úprav – konečného stavu
  - Závazný plánovaný termín provádění stavebních úprav – zahájení, ukončení, popř. technologické přestávky
  - Pokud je podle právních předpisů vyžadována stavební dokumentace, ohlášení nebo povolení stavebních prací, je vlastník povinen předložit tuto i dokumentaci a doklady o ohlášení resp. povolení prací podle příslušných právních předpisů.
- 24) Za minimální lhůtu předstihu oznámení stavebních úprav výboru společenství se považuje doba 14 dní před jejich plánovaným zahájením s ohledem na nutnost posouzení záměru stavebních úprav z hlediska jejich možných dopadů na společné části domu a k přijetí nezbytných opatření k ochraně práv ostatních vlastníků před účinky stavebních úprav. V případech rozsáhlých komplikovaných stavebních úprav, vyžadujících i odborné posouzení, výbor společenství lhůtu přiměřeně prodlouží (posune termín zahájení stavebních úprav) a o této skutečnosti uvědomí vlastníka bytové jednotky, kde budou stavební práce prováděny.
- 25) Výbor společenství posoudí předloženou dokumentaci stavebních úprav z hlediska jejich dopadů na společné části domu a jeho obvyklé užívání. Nebude-li shledáno, že plánované stavební úpravy mohou mít dopad na společné části domu nebo na bezpečnostní a hygienické podmínky domu a jeho obvyklé užívání, výbor společenství předloženou dokumentaci odsouhlasí a odsouhlasenou kopii dokumentace předá vlastníkově. V opačném případě vyzve výbor společenství vlastníka k úpravě záměru a předložení takového řešení (nové oznámení včetně příslušné dokumentace), které nebude mít dopad na společné části domu nebo na bezpečnostní a hygienické podmínky domu a jeho obvyklé užívání. Neodsouhlasené a zamítnuté nevyhovující řešení stavebních úprav bytu nesmí být realizováno.
- 26) Základní podmínky pro provádění stavebních úprav bytu
- Použité materiály pro stavební úpravy musí splňovat příslušné platné technické, hygienické a bezpečnostní předpisy a normy. Stavební prvky a zařízení, které toto nesplňují, nesmí být použity či zabudovány. Je zakázáno použít materiály obsahující karcinogenní, radioaktivní či další životu a zdraví nebezpečné látky. Na vyžádání je stavebník povinen předložit výboru společenství dokumentaci od použitých materiálů a dalších stavebních prvků, dokladující jejich bezpečnost a zdravotní nezávadnost (atesty, certifikáty, technické listy, prohlášení o shodě, atd.).
  - Stavební úpravy musí být provedeny odborně a takovým způsobem, aby odpovídaly platným technickým, hygienickým a bezpečnostním předpisům a normám pro provádění stavebních prací. Na elektroinstalaci a rozvodech plynu musí být nejpozději k termínu ukončení stavebních úprav provedeny revize k tomu oprávněnou odborně způsobilou osobou (revizním technikem v příslušném oboru) a kopie revizní zprávy předány výboru. V případě pochybností o kvalitě stavebních úprav z hlediska jejich vlivů na bezpečnost a splnění hygienických a technických požadavků staveb, které by mohly mít negativní vliv na společné části a prostory domu, je výbor oprávněn na své náklady nechat toto odborně posoudit, zjištěné nedostatky je na své náklady povinen stavebník v termínu uvedeném v posudku či revizní zprávě odstranit.
  - V průběhu prací musí být v maximálně možné míře omezen hluk, prašnost a další negativní vlivy na okolní společné prostory domu a bytové jednotky. Stavební úpravy, které zatěžují okolí hlukem, prachem či dalšími negativními vlivy, smí být prováděny pouze v pracovní den od 8<sup>00</sup> do 18<sup>00</sup> hodin s ohledem na zajištění přiměřeného klidu a pohody dalších uživatelů domu, vyjma řešení havárií.

- d) Znečištěné či zaprášené společné prostory domu musí být denně vždy po ukončení prací neprodleně uklizeny a vyčištěny. Neučiní-li tak sám vlastník, je výbor oprávněn po marné výzvě k zjednání nápravy zajistit úklid těchto prostor na náklady vlastníka.
  - e) Při poškození společných prostor domu musí být o této skutečnosti neprodleně informován výbor společenství a s ním dohodnut způsob nápravy. Škody a jejich odstranění jdou na vrub vlastníka.
  - f) Bez souhlasu výboru je ve společných prostorách domu zakázáno skladovat jakýkoliv materiál, zařízení a předměty určené pro stavební úpravy bytu.
  - g) Stavebními úpravami nesmí být zasahováno do společných nosných stavebních konstrukcí domu a nesmí být prováděny takové práce, které by ohrozily či narušily statiku domu (nadměrné vibrace a údery, pády konstrukcí, apod.). V nosných (panelových) konstrukcích je nanejvýš povoleno zřízení drážek pro elektroinstalaci do max. hloubky 1,5 cm, dále otvorů kabelových a trubních průchodů do průřezu 150 cm<sup>2</sup> a kotev výhradně ve vnitřních prostorách bytu a u průchodů z bytu do chodby patra.
  - h) Nově zřizovanými stavebními konstrukcemi a krytinami a instalovanými zařízeními nesmí dojít k zatížení nosných stavebních konstrukcí domu bodově ani plošně nad přípustnou mez.
  - i) Stavebními úpravami nesmí být žádným způsobem zasahováno do otopné soustavy domu, je striktně zakázána výměna radiátorů, výměna a manipulace s regulačními ventily a měřidly a zásahy do stoupaček a rozvodů tepla. Vypouštění otopné soustavy nebo jejích částí smí být prováděno jen souhlasem výboru společenství.
  - j) Stavebními úpravami nesmí být žádným způsobem zasahováno do společných rozvodů (stoupaček) vody, plynu, odpadů, vzduchotechniky, internetu, anténních rozvodů a telekomunikace. Vnitřní rozvody bytu budou napojeny na stávající odbočky ze společných rozvodů, v případě vody a plynu za měřidlem media. S měřidly nesmí být manipulováno, poškození plomb musí být neprodleně ohlášeno výboru.
  - k) Ke společným rozvodům (stoupačkám) a měřidlům musí být trvale zachován dostatečný přístup za účelem jejich oprav, rekonstrukce, výměn a odečtů, případné stavební zakrytí stoupačkové šachty musí být snadno demontovatelné. Nerespektováním této podmínky se vlastník bytu vědomě vystavuje riziku demolice zakrytí při vstupu do stoupačkové šachty a to bez náhrady škody.
  - l) Výměna oken a balkonových dveří musí být provedena k tomu oprávněnou odborně způsobilou firmou. Nová okna a dveře (včetně vstupních do bytu) musí být rozměrově, vzhledově i barevně shodná s původními, aby nedošlo k negativnímu narušení vzhledu (architektonických vlastností) domu.
  - m) Při rekonstrukci přípojky elektrického napájení bytu z rozvaděče chodby patra musí být kabelová trasa do bytu vedena v rozvodových lištách a její umístění musí být v předstihu na místě konzultováno, upřesněno a odsouhlaseno s výborem společenství s ohledem na křížení dalších elektrických a sdělovacích rozvodů domu a rizika jejich poškození. Zasekání elektro přípojky do zdiva společných prostor domu je nepřípustné.
  - n) Zasklení balkonů a lodžii smí být provedeno tak, aby byl zachován vzhled (architektonické vlastnosti) domu a jehož konstrukce a řešení odpovídá platným bezpečnostním předpisům. Aplikováno smí být osazení v posuvných rámových skel šíře cca 1 m, nesených ve vodicích lištách na stropě a na zábradlí. Barevné provedení rámu (konstrukce) musí být v barvě světle šedé. Práce smí být prováděny výhradně dodavatelsky jen k tomu oprávněnou odborně způsobilou firmou (doporučována je firma ROVEX ENGINEERING, s.r.o. Slatiňany, která již prováděla tyto stavební úpravy na domě).
  - o) Stabilní klimatizační jednotka smí být instalována jen k tomu oprávněnou odborně způsobilou firmou. Vnější část zařízení smí být instalována v prostoru přilehajícího balkonu či lodžie a to takovým způsobem, aby nebyly narušeny tepelně izolační vlastnosti pláště domu a nedošlo k negativnímu narušení vzhledu (architektonických vlastností) domu.
  - p) Veškeré práce smí být prováděny jen v oznámeném termínu.
- 27) Vlastník bytu je povinen zveřejnit závazný termín provádění stavebních úprav na vývěsce domu.

- 28) Nedodrží-li vlastník při stavebních úpravách bytu výše uvedené podmínky pro jejich provádění, dle bodu 22) až 27) tohoto článku, zejména rozsah demoličních, zednických a instalačních prací nebo použití technologií a materiálů, a ty ohroží, poškozují nebo mění společné části a prostory domu nebo mají vliv na nezávadný stav a dobrý vzhled domu nebo na bezpečnostní a hygienické podmínky domu, nařídí výbor společenství vlastníkovi bytu zastavení prací a nápravu tohoto stavu na náklad vlastníka. Odmítne-li vlastník zastavení prací či nápravu stavu, bude toto vymáháno po vlastníkovi bytu soudní cestou, včetně vícenákladů s tím spojených.
- 29) Zasáhne-li vlastník bytu do společných částí domu, zajistí výbor společenství na náklady vlastníka nápravu tohoto stavu. Odmítne-li vlastník potřebnou součinnost při nápravě stavu, bude toto vymáháno po vlastníkovi bytu soudní cestou, včetně vícenákladů s tím spojených.
- 30) Dojde-li v souvislosti s prováděním stavebních úprav a prací k ohrožení životů a zdraví osob a majetku, či protiprávnímu jednání, ten kdo tuto skutečnost zjistil je povinen ji neprodleně ohlásit výboru společenství, ten je tuto skutečnost povinen nahlásit dotčenému orgánu státní moci.
- 31) Všem vlastníkům bytových jednotek a jejich uživatelům je zakázáno umožnit do domu anonymní vstup dalším osobám. Rovněž tak je zakázáno jakýmkoliv osobám umožnit pobyt a nocleh ve společných prostorách domu. Zjistí-li tuto skutečnost jakýmkoliv vlastník či uživatel domu, je neprodleně toto oznámit výboru společenství. K zajištění tohoto pravidla je vlastník bytu chránit klíče od společných prostor domu proti zneužití, odebrat je osobám, které byt přestaly užívat (bývalým nájemníkům) a neprodleně povinen ohlásit výboru společenství odcizení a ztrátu klíče od společných prostor domu a dále i v případech, kdy hrozí riziko jeho zneužití. K zajištění tohoto pravidla je výbor společenství oprávněn upravit vstup do domu v době od 22<sup>00</sup> do 06<sup>00</sup> hodin, např. omezením provozu elektronického zámku, zamykáním vchodu apod.
- 32) Vlastníci bytových jednotek a s jejich souhlasem i uživatelé bytu jsou oprávněni bezplatně se připojit routerem a užívat domovní rozvody internetové sítě ve vlastnictví společenství. Pro připojení k této síti musí být vydán souhlas výboru, který současně stanoví podmínky a způsob připojení pro každé připojovací místo (zpravidla bytovou jednotku). Uživatelé připojovacího bodu této internetové sítě nejsou oprávněni zasahovat do této sítě. Na síti je zakázáno provozovat software a soubory, které mohou způsobit poškození, vyřazení z provozu nebo výpadky sítě, její zavírování nebo omezení provozu ostatních uživatelů. Způsobí-li uživatel sítě její vyřazení z provozu nebo poškození, zajistí výbor obnovu provozu sítě na náklady vlastníka bytové jednotky, které mu budou vyúčtovány. Při porušení tohoto pravidla může být připojovací bod dočasně nebo trvale odpojen od sítě a mohou být uplatněny i sankce dle Článku XIV stanov. Toto opatření se nevztahuje na internetové sítě, které nejsou ve vlastnictví společenství a jejich užívání se řídí smluvními vztahy, uzavřenými mezi provozovatelem a uživatelem takové sítě.
- 33) Stanovy v tomto Článku XII, bodech 1) až 32) stanoví do značné podrobnosti práva a povinnosti vlastníků a uživatelů bytů a společných prostor a zařízení, jakož i osobám, kterým byl umožněn přístup do domu, s ohledem na jejich řádné a bezproblémové chování a užívání domu. Musí být proto prvořadým zájmem všech vlastníků bytů, aby byty i společné prostory domu byly udržovány v souladu s obecně platnými právními předpisy a v těchto stanovách uvedenými pravidly, neboť každé porušení povinností většinou přináší vznik škod, o které se hodnota domu snižuje a jejich odstraňování znamená další náklady za případné a zbytečné opravy. Výbor společenství je ve smyslu toho oprávněn a současně i povinen důrazně vymáhat od všech výše uvedených osob přísné dodržování pravidel uvedených v tomto Článku XII, bodech 1) až 32), stejně tak jako i přísné dodržování celých těchto stanov, a aplikovat za jejich porušení sankce dle Článku XIV, s cílem udržet pravidla pro řádné užívání domu a garantovat tak zachování a trvalý rozvoj mnohamilionové investice, kterou bytový dům představuje.

## Článek XIII

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

#### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Výbor společenství sestavuje rozpočet na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok. Rozpočet předkládá výbor s výsledkem hospodaření shromáždění společenství vlastníků.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu jsou:
  - a) vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější
  - b) vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích.
- 3) Rozpočet musí obsahovat předpokládanou potřebu běžných oprav, údržeb, revizí, pojištění, dodávku vody, tepla, elektrické energie a dalších služeb a plánovaných oprav většího rozsahu, rekonstrukcí a modernizací v následujícím období, včetně odhadu plánovaných nákladů na jejich realizaci (plán oprav).
- 4) V rozpočtu se dále stanoví výše předpokládaných nákladů:
  - a) na realizaci plánu oprav
  - b) souvisejících s činnostmi osoby, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku na základě příkazní, resp. mandátní smlouvy
  - c) souvisejících s ostatními činnostmi, týkajícími se správy domu a pozemku
  - d) na plnění spojená nebo související s provozem domu v následujícím období.
- 5) Při stanovení výše nákladů dle bodů 3) a 4) se vychází zejména ze skutečných jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- 6) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění, které současně udělí výboru k uzavření smlouvy o úvěru mandát.

#### B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku (fond oprav)

- 1) Na náklady spojené se správou domu a pozemku jsou vlastníci povinni přispívat formou měsíčních příspěvků dle bodu D. 1). Výše měsíčního příspěvku se stanoví jako jedna dvanáctina podílu celkových očekávaných nákladů na správu domu a pozemku na příslušné období a celkové započitatelné podlahové plochy všech jednotek v domě (jednotková cena příspěvku v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc), násobená započitatelnou podlahovou plochou bytové jednotky. Předpokládanou výši celkových očekávaných nákladů na příslušné období kalkuluje výbor společenství podle dosavadních nákladů a jejich očekávaného vývoje, kalkulaci předkládá ke schválení shromáždění. Součástí kalkulace je i výpočet jednotkové ceny příspěvku. Kalkulaci výše příspěvku schvaluje shromáždění. Započitatelné plochy bytových jednotek se stanoví dle zvláštního předpisu.
- 2) Každý vlastník má právo dohodnout si s výborem společenství v odůvodněných případech změny velikosti příspěvku na správu domu a pozemku.
- 3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků a hospodaření předkládá výbor k projednání a schválení shromáždění vlastníků.

#### C. Rozúčtování nákladů na služby (fond služeb)

- 1) Službami jsou zejména:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod
  - b) dodávka tepla a teplé vody
  - c) osvětlení společných prostor v domě
  - d) zajištění rozhlasového a televizního signálu, provoz internetu
  - e) provoz výtahů
  - f) další služby, sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek

- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhodují orgány společenství dle těchto stanov.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy dle bodu D.1). Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor společenství jako jednu dvanáctinu celkových nákladů za uplynulé období dle bodu 6), s přihlédnutím k předpokládaným změnám cen jednotlivých komodit na další období.
- 4) Výbor společenství má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů.
- 5) Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- 6) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
  - a) Náklady, uvedené v bodě 1) písm. a), b) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných měřicích a 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 (vyhláška č. 269/2015 Sb.)
  - b) náklady uvedené v bodě 1) písm. c), d), e), f) se rozúčtují podle počtu osob užívajících jednotku v zúčtovacím období.
- 7) Výbor společenství je povinen na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů.
- 8) O změně způsobu rozúčtování služeb může rozhodnout svým usnesením shromáždění, není-li to v rozporu se zákonem nebo určujícími právními předpisy. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období, ve kterém byla schválena.

#### **D. Úhrady příspěvků na správu domu, zálohových plateb na služby, závěrečné vyúčtování**

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na služby a případné další platby platí vlastníci jednotek - členové společenství na účet společenství do 10. dne v kalendářním měsíci, na který jsou platby předepsány.
- 2) Vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do 5-ti měsíců po skončení zúčtovacího období. Zúčtovací období je kalendářní rok.
- 3) Příspěvky na správu domu a pozemku vyúčtuje výbor společenství s každým vlastníkem nejpozději do 5 měsíců po skončení kalendářního roku. Nevyčerpaná část příspěvků na správu domu a pozemku se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Zálohy na služby vyúčtuje výbor společenství s každým vlastníkem nejpozději do 5-ti měsíců po skončení kalendářního roku. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 6-ti týdnů ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky. Přeplatky do výše 500,- Kč se nevyplácejí a převádějí se danému vlastníku na další období.
- 5) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 10 dnů ode dne doručení.
- 6) Vyúčtování je možné předat vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci způsobem dle Článku VI bodu 6), písm. b), c), d) a e).
- 7) V případě změny vlastníka jednotky se uhrazené příspěvky na správu domu a pozemku s původním vlastníkem nevypořádávají, vzájemné vypořádání poskytnutých příspěvků musí být dohodnuto mezi převádějícím a nabývajícím vlastníkem. Vypořádání nákladů za služby se provede až na konci zúčtovacího období, nedohodnou-li se převádějící a nabývající vlastník jinak.
- 8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli výbor společenství doklad, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na služby přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce jednotky.

#### **E. Majetek a hospodaření společenství**

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na

úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky, získanými v rámci činnosti společenství.

- 2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku v platném znění o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3) Příjmy z nájemného za společné prostory jsou vždy příjmy vlastníků jednotek a jsou vedeny jako mimořádný poplatek na správu domu a pozemku a převádějí se ve prospěch příspěvků na správu domu a pozemků. Tyto příjmy musí být rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé členy společenství a podléhají zdanění dle zákona o dani z příjmů.
- 4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu a prostor.
- 5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Majetek společenství vede výbor podle účetních zásad v rámci účetnictví domu.
- 7) Společenství je povinno sledovat, uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušnými orgány společenství. Totéž platí i pro závazky třetích osob.
- 8) Uzavře-li společenství smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnost správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků, návrhy výše záloh na úhradu služeb a návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a stanov schvalují orgány společenství.

## **Článek XIV**

### **Odpovědnost za nedodržování stanov a sankce za jejich porušení**

- 1) Orgány společenství – tj. shromáždění vlastníků, výbor společenství i kontrolní komise/revizor (je-li zřízena) mají za svoji hlavní povinnost dbát na to, aby celé společenství vlastníků bytů v domě plnilo své základní povinnosti ve prospěch správy domu a pozemku, udržování společných prostor a ve svém konečném důsledku v podstatě ve prospěch každého jednotlivého vlastníka jednotky s cílem kvalitního a bezproblémového bydlení ve všech bytech domu a užívání jeho společných prostor.
- 2) Z těchto stanov vyplývá, že základní a podstatnou povinností každého vlastníka bytu je:
  - a) osobní účast vlastníka na správě a řízení domu a společných prostor, realizovanou nejméně formou účasti na shromáždění vlastníků bytů, kde se schvaluje hospodaření domu za uplynulé období, schvaluje rozpočet pro období příští a rozhoduje o záležitostech dle Článku VI bodů 8) až 10).
  - b) hradit řádně a pravidelně stanovené příspěvky na správu domu a zálohy na služby v termínech a výši stanovené vlastníkům výborem společenství dle Článku XIII.
  - c) plnit usnesení, příkazy a rozhodnutí, schválené shromážděním vlastníků, výborem společenství nebo kontrolním orgánem (je-li zřízen), jakož i dodržovat stanovy a obecně platné právní předpisy, které práva a povinnosti vlastníků bytů stanovují a určují a zajistit jejich dodržování osobami, kterým umožnil užívání jednotky (nájemci, podnájemci) nebo umožnil vlastník či uživatel přístup do domu.
- 3) Nedodržování výše uvedeného bodu 2) je podstatným porušováním práv a povinností vlastníků bytů. Nedodržování povinností dle bodu 2 a) je v rovině morální a etické, nedodržování povinností pod body 2 b) a 2 c) je právně vynutitelné sankcemi. Sankce za neplnění povinností dle bodu 2 b) a 2 c) se uplatňují proti vlastníkovi bytové jednotky.
- 4) Při neplnění povinností uvedených pod bodem 2 b) výbor společenství postupuje podle těchto zásad:
  - a) při zjištění neplatiče vystaví dlužníkovi – vlastníkovi bytu, který je v prodlení s placením - písemnou upomínku s výzvou k uhrazení dlužné částky a ostatními údaji s termínem úhrady dlužné částky do 1 měsíce od předání upomínky právně relevantním způsobem (tj. do vlastních rukou, doporučeným dopisem, dodejkou či jinak)



- b) bude-li dlužník kontaktní a bude ochoten dobrovolně a smírně dluh uhradit, lze se dále dohodnout o plnění na základě dohody o narovnání či dohody o splátkovém kalendáři. V tomto případě se lze dohodnout pouze na splácení jistiny bez příslušenství pohledávky, jak je uvedeno dále
- c) nebude-li dlužník kontaktní, bude mu zaslána do 15 dnů opětovná výzva k plnění dluhu doporučeným dopisem (s fikcí doručení) se lhůtou plnění v dalších 15 dnech
- d) nebude-li dlužník dále kontaktní, bude do 2 měsíců od zjištění neplacení podána soudní žaloba. V soudní žalobě mohou být uplatněny tyto nároky:
  - dlužná jistina pohledávky
  - poplatek z prodlení s placením (zákonný úrok podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.)
  - smluvní úrok, pokud je sjednán
  - úhrada nákladů soudního řízení zahrnující soudní poplatek za žalobu, náklady vyvolané soudním řízením podle rozhodnutí soudu, úhrada nákladů advokáta za právní zastoupení žalobce, znalecké posudky, apod.

Soudní žaloba bude podána i v případě, že dlužník nebude plnit svoje povinnosti z dohody o narovnání či splátkového kalendáře, v takovém případě může být termín žaloby i zkrácen.

Obecně platí, že pokud bude plnění závazků či dluhů neplatičů dobrovolné, lze vymáhání směřovat pouze k základní jistině dluhu. Čím bude splácení problémovější, tím více bude výbor uplatňovat výše uvedené možné nároky, které jistinu dluhu značně navyšují.

- e) na základě rozhodnutí soudů bude následně výborem společenství bez zbytečného odkladu přikročeno k výkonu rozhodnutí formou exekučního řízení podle zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (Exekuční řád) v platném znění, ve kterém budou exekučně vymáhány dlužné částky, případně podle výše pohledávky může dojít i k exekuci formou prodeje bytu dlužníka.
- 5) Jestliže člen společenství nesplní svoji povinnost ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, týkajících se:
- a) nepeněžitých plnění, zejména plnění povinností k oznámení změn v seznamu členů domu, změny vlastníka, změny počtu osob v jednotce dle Článku III body B 1), 2) a 3) apod., činí pokuta společenství za prodlení s oznámením či vyřízením nepeněžitých plnění částku 20,- Kč za každý započatý den prodlení
  - b) peněžitých plnění, zejména u příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen člen společenství zaplatit společenství úrok z prodlení s placením ve smyslu nařízení vlády č. 351/2013 Sb., který odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž k prodlení došlo, zvýšené o 8 procentních bodů – viz také výše bod 4 d) tohoto článku stanov.
- V případě, že budou pokuty nebo úrok z prodlení stanoveny závazně jiným právním předpisem, bude se jejich výpočet řídit tímto jiným právním předpisem.
- 6) Nesplní-li vlastník nebo v případě spoluvlastnictví bytové jednotky společný zástupce oznamovací povinnosti týkající se evidence a změny členství uvedené v Článku III body B 1), 2) a 3) ani ve stanoveném náhradním termínu dle bodu Článku III body B 4) nebo jsou-li jím poskytnuty výboru společenství do evidence nesprávné údaje o osobách užívajících bytovou jednotku, může být vlastníku či v případě spoluvlastnictví společnému zástupci výborem společenství uložena finanční sankce do výše 2.000,- Kč.
- 7) Výbor společenství se ve všech případech nemusí dozvědět včas o jiných právních skutečnostech pro vznik dluhů neplatičů, jako je exekuce nebo insolvence, ztráta zaměstnání či jiné. V takovém případě se výbor obrací na všechny vlastníky, pokud budou takové informace mít či se k nim dostanou, aby v zájmu společenství vlastníků i ve vlastním zájmu je sdělili členům výboru.
- 8) Výbor společenství je oprávněn využívat i elektronické možnosti kontroly zápisů ve veřejných rejstřících - např. automatické monitorování insolvenčního rejstříku, případně sledování změn vlastníků v katastru nemovitostí a další možnosti včasného zjištění problémů. Při jejich využití jsou však členové výboru povinni respektovat právní předpisy, týkající se ochrany osobních údajů.

- 9) Výbor společenství bude informovat každé shromáždění vlastníků o stavu dlužníků a postupu vymáhání pohledávek. Průběžné projednávání stavu dlužníků a postup vymáhání pohledávek je pravidelným programem jednání výboru společenství.
- 10) Při neplnění povinností uvedených pod bodem 2 c) tohoto článku je výbor společenství oprávněn uplatnit proti vlastníkovi bytové jednotky tyto sankce:
- a) Za porušení povinností vlastníka uvedených v Článku IV. bodu 3 písm. a), b), c), d), j), k), l) m) může být uložena finanční sankce do výše 500,- Kč, pokud není sankce za jejich porušení určena v tomto článku stanov jinak.
  - b) Za porušení povinností vlastníka uvedených v Článku IV. bodu 3 písm. f), g), h), i) může být uložena finanční sankce do výše 2.000,-!!!! Kč, pokud není sankce za jejich porušení určena v tomto článku stanov jinak.
  - c) Za porušení pravidel pro užívání bytové jednotky a společných částí domu a prostor uvedených v Článku XII body 6), 8), 9), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 20), 22), 23), 24), 25), 26), 27), 28), 29), 30), 31) a 32) bude při ukládání sankcí postupováno dle bodu 10) písm. b) tohoto článku stanov.
  - d) Za neoprávněné užívání společných prostor dle Článku XII bodů 7) a 21) může být účtována sankční sazba 50,- Kč za každý započatý metr zabrané plochy za každý započatý měsíc.
- Mimo výše uvedené finanční sankce může výbor společenství zveřejnit neplnění povinností uvedených pod bodem 2 c) tohoto článku a udělení sankcí na nástěnce společenství.
- 11) Při stanovení výše sankce za neplnění povinností uvedených pod bodem 2 c) bude zejména přihlíženo a zohledněno:
- výše škody
  - způsob vzniku škody, míra zavinění, prevence k jejímu zabránění
  - míra nebezpečí – ohrožení životů a zdraví osob a majetku
  - osobní přístup viníka ke vzniklé škodě a jeho snaha o řešení, odstranění a náhradu škody
  - recidiva viníka
- 12) O stanovení výše sankce rozhoduje výbor společenství dle Článku IX bodů 6) a 7)
- 13) Sankce dle bodu 2 c) tohoto článku stanov mohou být uloženy i opakovaně a to až do výše dvojnásobku předchozí uložené finanční sankce za stejné neplnění povinností nebo nezjedná-li vlastník bytu v určeném termínu nápravu.
- 14) Sankce dle bodu 2 b) tohoto článku stanov mohou být výborem společenství uloženy zpětně ve lhůtě dané zákonem.
- 15) Sankce dle bodu 2 c) tohoto článku stanov mohou být výborem společenství uloženy zpětně, nejdéle však k počátku aktuálního zúčtovacího období - k 1.1. aktuálního roku, neplnění povinností před tímto datem nemůže být sankcionováno, pokud shromáždění vlastníků nerozhodně jinak.
- 16) Udělení sankce oznámí výbor společenství vlastníkovi bytové jednotky písemně způsobem pro předávání pozvánky na shromáždění dle Článku VI bodu 6) písm. b), c), d) a e). Oznámení o udělení sankce musí obsahovat důvod udělení sankce – popis porušení nebo neplnění povinností uvedených pod bodem 2 c), datum nebo období kdy ke skutečnostem došlo, důkazy či doklady, výše udělené sankce a termín pro zjednání nápravy, popř. i její požadovaný rozsah. Udělení sankce může vlastník nejdéle do 14-ti dnů od předání oznámení u výboru společenství písemně namítnout, námitku do 14-ti dnů od obdržení výbor společenství projedná a o udělení sankce rozhodne. Námitka nemá účinný odklad na odstranění nežádoucího stavu, je-li nutné jej neprodleně odstranit či napravit.
- 17) Veškeré uložené sankce výbor zúčtuje v ročním závěrečném vyúčtování příspěvků na správu domu, zálohových plateb na služby vlastníkovi bytové jednotky v příslušném zúčtovacím období, jejich vypořádání se řídí podmínkami dle Článku XIII, bodu D.4).
- 18) Výbor společenství je dále oprávněn a současně i povinen v případě porušení pravidel v uvedených Článku XII, bodech 1) až 32) uplatňovat plné náhrady a sankce zaviněných vzniklých škod z nedovoleného jednání vlastníků i všech uživatelů v domě, jakož i osob, kterým byl jimi

umožněn přístup do domu, podle obecně platných právních předpisů s jejich základním rámcovým výčtem:

- zákon č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník
- zákon č. 99/1963 Sb. – občanský soudní řád
- zákon č. 120/2001 Sb. – o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
- zákon č. 40/2009 Sb. – trestní zákoník
- zákon č. 250/2016 Sb. – o odpovědnosti za přestupky
- zákon č. 133/1985 Sb. – o požární ochraně
- zákon č. 119/2002 Sb. – o střelných zbraních a střelivu
- zákon č. 246/1992 Sb. - na ochranu zvířat
- zákon č. 20/1966 Sb. - o péči o zdraví lidu

Sankce a náhrady škody je výbor společenství oprávněn a současně i povinen vymáhat i podle dalších zvláštních předpisů, jsou jednáním vlastníků, uživatelů v domě, jakož i osob, kterým byl jimi umožněn přístup do domu dotčeny

- 19) Postihy za porušení pravidel uvedených v Článku XII, bodech 1) až 32) těchto stanov a tím vzniklé škody mohou souběžně řešit i orgány státní moci a státní správy na základě uvedených zákonných norem a dalších předpisů
- 20) Na návrh výboru společenství může soud nařídít prodej bytové jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu výboru porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. S podáním návrhu musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků bytových jednotek

## **Článek XV**

### **Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví, zánik společenství**

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- 3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- 4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- 5) Je-li jednotka zatížena právy třetích osob (např. věcnými právy k věci cizí), vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z těchto práv v písemné formě.
- 6) Společenství zaniká ke dni výmazu společenství z rejstříku společenství vlastníků bytových jednotek, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové.

## **Článek XVI**

### **Závěrečná ustanovení**

- 1) Tyto stanovy vychází z ustanovení obecně platných právních předpisů uvedených v článku XIV. těchto stanov, a to:
  - zákon č. 89/2012 Sb. – občanský zákoník
  - zákon č. 99/1963 Sb. – občanský soudní řád
  - zákon č. 120/2001 Sb. – o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)
  - zákon č. 40/2009 Sb. – trestní zákoník
  - zákon č. 250/2016 Sb. – o odpovědnosti za přestupky
  - zákon č. 133/1985 Sb. – o požární ochraně

- zákon č. 119/2002 Sb. – o střelných zbraních a střelivu
- zákon č. 246/1992 Sb. - na ochranu zvířat
- zákon č. 20/1966 Sb. - o péči o zdraví lidu

a dále specifických zákonů, podzákoných norem a vládních nařízení:

- zákon č. 67/2013 Sb. o úpravě otázek spojených s poskytováním plnění s užíváním bytů nebytových prostorů v domě s byty
- vyhláška č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- zákon č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií
- zákona č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- vyhláška č. 481/2001 Sb. kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu
- zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech
- nařízení vlády č. 351/2013 Sb. o určení úroků z prodlení a nákladů spojených s vymáháním pohledávek
- nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

jakož i z dalších zákonných předpisů a norem pro oblast hospodaření s byty a společnými prostorami bytových domů a pozemků, všechny předpisy v platném znění.

- 2) Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku o jednání právnických osob – viz § 118 - § 209, případně ustanovení o spolku - viz § 1221. Spolek a spolková práva a povinnosti upravuje občanský zákoník v obecné části o korporacích - viz § 210 - § 302.
- 3) Tyto stanovy byly projednány, přijaty a schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu Fibichova 51 Chrudim III se sídlem Fibichova 51, Chrudim III, 53701 Chrudim dne 08.06.2023 a tímto dnem jsou pro společenství vlastníků platné a závazné. Stanovy byly v návrhu předloženy všem členům společenství a všichni měli možnost se k návrhu vyjádřit. Připomínky členů společenství byly zapracovány do tohoto konečného návrhu stanov.
- 4) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov současně pozbývají účinnosti stanovy, přijaté shromážděním společenství dne 26. 05. 2016.
- 5) Tyto stanovy budou uloženy ve Sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl S, vložka 2067 a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

V Chrudimi dne 08.06.2023

Předseda výboru:	Ing. Jiří Záruba
Místopředseda výboru:	Ing. Zdeněk Zeithaml
Člen výboru:	Jiří Kroužil