

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ
dle § 1166 odst. 2 a § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

**Stanovy společenství vlastníků jednotek
Společenství vlastníků jednotek Park Tower Lorencova 3791 Zlín**

**ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou. Právní úprava vztahující se ke společenství vlastníků jednotek je obsažena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a v dalších zákonech a právních předpisech (dále jen „platná právní úprava“).
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v platné právní úpravě (dále jen "člen společenství").
- 3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v platné právní úpravě a v těchto stanovách.
- 4) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 5) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- 6) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství zní “ Společenství vlastníků jednotek Park Tower Lorencova 3791 Zlín“.
- 2) Sídlo společenství je na adrese Lorencova 3791, 760 01 Zlín.

**ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů ve společných prostorách, vzduchotechniky, klimatizace, výtahů, zařízení pro příjem televizního a

- rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) smlouvy o zřízení služebností k společným částem domu
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
- 3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 4) Při plnění úkolů podle platné právní úpravy a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- 7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu platné právní úpravy společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
- 8) Správa domu a pozemku tedy zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo

změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství, převyšují-li náklady částku 5.000.000,- Kč se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny členů společenství přítomných na shromáždění.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- 3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z platné právní úpravy a z těchto stanov.

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství vlastníků (dále také jen "předseda")
- 2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 3) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 4) Členství ve voleném orgánu dále končí odvoláním nebo odstoupením z funkce.

- 5) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projednalo, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. VII

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
 - 2) Shromáždění volí a odvolává předsedu.
 - 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky a návrhu vypořádání výsledku hospodaření, předložené předsedou spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - d) schvalování rozpočtu společenství,
 - e) schvalování investic do společných částí domu a dalších mimořádných výdajích přesahujících v jednotlivém případě částku 5.000.000,- Kč.
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodování o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V,
 - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - i) opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku 5.000.000,- Kč
 - j) udělování předchozího souhlasu k nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle platné právní úpravy, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 5.000.000,- Kč v jednotlivém případě,
 - k) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - l) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - n) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - o) změně podlahové plochy bytu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech a změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - p) s dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví platná právní úprava, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- Předběžný souhlas shromáždění je vyžadován v případě rozhodování o záležitostech specifikovaných pod písmeny j, l) a p) tohoto odstavce.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 - 5) Shromáždění musí být svoláno též, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně dva členové společenství, kteří mají společně více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

- 6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat nejméně dva členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů.
- 7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která bude nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění odeslána na poslední oznamovanou e-mailovou adresu každému členu společenství, jehož ke dni odeslání pozvánky jako vlastníka určité jednotky eviduje předseda nebo správce domu. Nebude-li takto evidována žádná e-mailová adresa člena společenství, bude písemná pozvánka členu společenství zaslána nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka bude současně vyvěšena na domovní vývěsce společenství, a to rovněž nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění.
- 8) Jednání shromáždění zahájí předseda v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání a zapisovatele a skrutátora. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Předsedající může rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předsedající zasedání počet přítomných členů, po oznámení skrutátorem uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
- 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu její vzor bude připojen k pozvánce na shromáždění nebo zveřejněn na domovní vývěsce či internetových stránkách společenství, budou-li zřízeny. Zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 12) Stoprocentní většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schvalování rozpočtu společenství,

- d) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodování o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V,
 - e) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - f) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - g) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - h) změně podlahové plochy bytu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech a změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - i) s dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví platná právní úprava, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 14) Zápis podepisuje ověřovatel a zapisovatel, které zvolí shromáždění. Zápis je vyvěšen na domovní vývěsce společenství nejpozději do 14 dnů od konání shromáždění a je zde ponechán nejméně po dobu 30 dnů od vyvěšení. Veškeré zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být řádně uschovány u předsedy.

Čl. VIII

Předseda

- 1) Předseda je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle platné právní úpravy a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Předseda je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění. funkční období Předsedy je 10 let.
- 3) Předseda je volen a odvoláván shromážděním.
- 4) Předseda organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 6) Předseda jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle platné právní úpravy a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení příslušného orgánu výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) stanoví výši záloh na úhradu za služby,
 - k) stanovuje pravidla pro užívání společných částí domu, zejména domovního řádu
 - l) rozhoduje o druhu služeb, toto rozhodování mu bylo svěřeno shromážděním.
- 7) Předseda jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu s platnou právní úpravou, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle platné právní úpravy ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- 8) V případě, že shromáždění neschválí:
- a) rozpočtu společenství,
 - b) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodování o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. V,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- a mohlo by to ohrozit chod společenství a úhrady služeb zajišťovaných společenstvím pověřuje shromáždění k jejich projednání a schválení předsedu.
- 9) Povinnosti předsedy stanovené v odst. 6 a 7 tohoto článku mohou být smluvně přeneseny na správce domu, pokud je sjednána smlouva o správě domu v souladu s čl. V.
- 10) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
- 11) Kdo přijme funkci předsedy, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

Čl. IX

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle platné právní úpravy potřebný souhlas sto procent všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpis členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a dokladů a rovněž do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
 - g) na vyžádání získat od společenství informaci o jménu a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
 - h) na písemné doručování těch dokumentů, u kterých to tyto stanovy výslovně uvádějí, a dále těch zásadních oznámení, která se přímo dotýkajících práv a povinností člena společenství. Písemným doručením se rozumí doručení oznámení v tištěné či elektronické podobě do dispoziční sféry adresáta, tedy prokazatelné odeslání oznámení na korespondenční či emailovou adresu člena společenství. Pokud člen společenství výslovně neoznámil společenství, že trvá na písemném doručování v tištěné podobě, může mu být společenstvím písemně doručováno buď v tištěné nebo v elektronické podobě.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platné právní úpravy a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu platnou právní úpravou a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, zásadami přiměřené péče v

- případech výhradního užívání společných částí nemovitosti, dále pak zajistit dodržování všech těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví platná právní úprava, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo kterým umožnil přístup do domu,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji pro potřeby správy domu,
 - j) oznamovat společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby a právní charakter takového jednání (nájem, výpůjčka apod.) a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V případě, že osoba užívající byt porušuje Domovní řád nebo jiným způsobem poškozuje zájmy či majetek členů Společenství, je vlastník povinen na výzvu společenství tuto situaci s osobou užívající byt řešit a zjednat nápravu.
 - k) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
 - l) uhradit společenství úrok či poplatek z prodlení dle čl. XV odst. 8, pokud porušuje povinnosti stanovené pod písmeny b) a c) tohoto odstavce,
 - m) v případě, že dojde u člena společenství k prodlení v platbách příspěvků na výdaje spojené se správou domu, stanovených příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu nebo stanovených záloh na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování a bude-li v takovém případě orgány SVJ zadáno vymáhání této vzniklé pohledávky, je člen společenství povinen hradit veškeré náklady spojené s touto právní pomocí v plné výši společně se vzniklým dluhem. Zejména se jedná o právní pomoc před započítáním soudního sporu (např.: seznámení se kauzou, příprava a převzetí zastoupení, sepsání žaloby, účast u každého ústního jednání, sepsání odvolání, případně sepsání vyjádření k odvolání, náklady spojené s konáním exekutora apod.)
 - n) oznamovat společenství svoji aktuální adresu a dále korespondenční adresu v případě, že je odlišná od aktuální adresy. Pokud člen společenství předsedovi svoji korespondenční adresu či její změnu neoznámí, používá společenství pro doručování poslední jemu známou adresu nebo adresu uvedenou v katastru nemovitostí. oznamovat společenství svoji aktuální adresu a dále korespondenční adresu v případě, že je odlišná od aktuální adresy. Pokud člen společenství předsedovi svoji korespondenční adresu či její změnu neoznámí, používá společenství pro doručování poslední jemu známou adresu nebo adresu uvedenou v katastru nemovitostí.
 - o) oznamovat společenství svoji aktuální emailovou adresu, pokud člen společenství souhlasí s doručováním písemností elektronickou formou.
 - p) spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Zmocněncem může být i jiná osoba než člen společenství.

- q) převádí-li člen společenství vlastnické právo k jednotce, přechází jeho případný dluh související se správou domu a pozemku a s užíváním jednotky na nabyvatele jednotky. Převodce vůči společenství za takovýto dluh nadále ručí. Převodce je povinen vyžádat si od společenství potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a s užíváním jednotky aktuálně eviduje, popřípadě že takové dluhy nejsou. Toto potvrzení je převodce povinen předat nabyvateli jednotky.
- 3) Člen společenství má dále povinnost řídit se Domovním řádem společenství, je-li tento shromážděním schválen. Poruší-li člen společenství závažným způsobem Domovní řád, má společenství právo udělit tomuto členovi sankci v souladu s pravidly určenými Domovním řádem. Člen společenství je povinen se takovému rozhodnutí společenství podrobit. Člen společenství má rovněž povinnost zajistit dodržování pravidel Domovního řádu osobami, jimž umožní přístup do domu nebo bytu.
- 4) Společenství doručuje svým členům běžné provozní informace pomocí nástěnky v domě a elektronické pošty, pokud člen poskytne společenství svoji emailovou adresu. Člen společenství má právo, pokud o to požádá, aby mu veškeré písemnosti dotýkající se bezprostředně jeho práv a povinností, byly doručovány běžnou poštou na jím udanou adresu. Upomínky k uhrazení dlužných částek vůči společenství a další výzvy k plnění povinností vůči společenství jsou vždy doručovány doporučenou poštou na jím udanou adresu a na jeho náklady. Pokud není možno upomínku či výzvu doručit, bude tato vyvěšena na nástěnce v domě a považuje se za doručenu uplynutím 10. dne po jejím vyvěšení.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví platná právní úprava.
- 2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem a pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Účetním a zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
- 3) Hospodaření společenství se řídí rozpočtem, který připravuje předseda a schvaluje shromážděním, pokud nenastane situace dle čl. XIII. Odst. 8. Základní zásadou při tvorbě rozpočtu je princip vyrovnanosti, tedy pravidlo dostatečného krytí plánovaných výdajů předpokládanými příjmy. Dále je předseda při sestavování rozpočtu povinen řídit obecnými zásadami úspornosti a hospodárnosti. Další pravidla pro sestavování rozpočtu, zejména strukturu výdajových a příjmových položek, jsou stanovena nařízením vlády 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

- 4) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle platné právní úpravy a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v platné právní úpravě a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 6) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 7) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 8) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 9) V případě, že na společných částech domu a/nebo pozemku váznou služebnosti, nebo obdobná práva a jsou-li tato úplatná, členové společenství se dohodli, že tato úplata náleží společenství, a to je oprávněno ji vymáhat a dále s ní nakládat pro potřeby společenství.

Čl. XV

Pravidla pro stanovení výše příspěvků na správu domu, záloh na úhradu cen služeb a způsobu rozúčtování skutečných nákladů

- 1) Výše příspěvku na správu domu a pozemku je stanovena tak, aby byly kryty předpokládané náklady na správu domu a pozemku běžného roku a zároveň byla tvořena dostatečná finanční rezerva na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Výši příspěvku na správu domu a pozemku na návrh předsedy schvaluje shromáždění vlastníků.
- 2) Příspěvky na správu domu a pozemku jsou rozvrženy na jednotky dle jejich spoluvlastnických podílů s výjimkou položek, které jsou dle zákona rozvrženy na každou jednotku stejně (např. náklady na odměňování předsedy, náklady na vedení účetnictví a vlastní správní činnost atd.)
- 3) O druhu poskytovaných služeb a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nerozhodne-li shromáždění usnesením jinak, jsou náklady za služby rozúčtovány v souladu s platnou právní úpravou.
- 4) Výše měsíčních záloh za jednotlivé služby je stanovena jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Změnu výše záloh na služby schvaluje předseda.
- 5) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství k 15. dni běžného měsíce v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- 6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Reklamační lhůta k vyúčtování končí 30 dnů po jeho doručení vlastníkově, nejpozději však 2 měsíce po jeho vystavení. Po uplynutí této lhůty nelze vyúčtování reklamovat. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Kterýkoliv přeplatek člena společenství vyplývající z ročního vyúčtování bude použit na úhradu kteréhokoliv evidovaného nedoplatku tohoto člena.
- 7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní

závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. Příspěvky na správu domu a pozemku jsou nevratné, a proto v případě převodu či přechodu vlastnického práva k jednotce přechází nevyčerpaný zůstatek těchto příspěvků na nabyvatele jednotky.

- 8) V případě, že bude člen společenství déle než 10 dní v prodlení s úhradou jakékoliv povinné platby, je společenství oprávněno požadovat od něj úrok z prodlení ve výši 0,1% dlužné částky za každý den prodlení počínaje 1. dnem prodlení až do zaplacení dlužné částky.

Čl. XVII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III a následujících těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení

Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

Ve Zlíně dne

.....
Ing. Zdeněk Topič
Předseda společenství vlastníků