

Stejnopis

Notářský zápis

sepsaný JUDr. Vladimírou Ostrožlíkovou, notářkou ve Dvoře Králové nad Labem, na místě samém, v jídelně Gymnázia Praha 10, Voděradská 900/2 dne devatenáctého ledna roku dvoutisícího sedmnáctého (19.1.2017). -----

Na základě žádosti **Společenství REZEDA**, 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10 se sídlem Průběžná 1826/63, Strašnice, 100 00 Praha 10, identifikační číslo 243 12 142, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13788, výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek ze dne 19.1.2017 je přílohou I tohoto notářského zápisu, zastoupeného Ing. Tomášem Bulisem, narozeným 13.9.1954, bydlícím Praha 10, Strašnice, Průběžná 1824/59, předsedou výboru, který prohlašuje, že je zcela svéprávný, způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, jsem se zúčastnila schůze shromáždění vlastníků jednotek a podávám dle § 80a notářského řádu **osvědčení** požadovaných formalit, právních jednání společenství vlastníků či jejích orgánů a obsahu: -----

----- r o z h o d n u t í -----

----- **schůze shromáždění Společenství REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10**

přijatých v průběhu jejího jednání, které se konalo v jídelně Gymnázia Praha 10, Voděradská 2 dne devatenáctého ledna roku dvoutisícího sedmnáctého (19.1.2017). -----

Schůze shromáždění vlastníků Společenství REZEDA, 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10 se sídlem Průběžná 1826/63, Strašnice, 100 00 Praha 10, identifikační číslo 243 12 142, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek, výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13788 je přílohou I tohoto

notářského zápisu, učinila níže uvedené rozhodnutí a to v průběhu svého jednání dne 19.1.2017. -----

Předseda výboru Ing. Tomáš Bulis, narozen 13.9.1954, bydlištěm Praha 10, Strašnice, Průběžná 1824/59 konstatoval, že na schůzi jsou přítomni (osobně nebo v zastoupení) vlastníci jednotek, kteří mají celkem 74,1 % (sedmdesát čtyři celých jedna procenta) hlasů všech vlastníků jednotek. Listina přítomných tvoří přílohu číslo 2 tohoto notářského zápisu. Pozvánka na schůzi byla všem vlastníkům doručena řádně a včas. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest. Předseda výboru tedy konstatoval, že schůze shromáždění vlastníků byla řádně a včas svolána. -----

Za prvé: Na základě mně předložených listin, v rámci přípravy této schůze shromáždění vlastníků a na základě své přítomnosti při jejím jednání **osvědčuji** níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků, související s přijetím předmětného rozhodnutí: -

- a) Existence společenství byla ověřena z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 13788 ze dne 19.1.2017, který je přílohou 1 tohoto notářského zápisu, o němž výše uvedený předseda výboru Ing. Tomáš Bulis, narozen 13.9.1954, bydlištěm Praha 10, Strašnice, Průběžná 1824/59, prohlásil, že obsahuje aktuální stav skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, s výjimkou zapsaného funkčního období členů výboru. Zapsaní členové výboru byli shromážděním každoročně, s ohledem na funkční období jednoho roku tak, jak je určeno ve stanovách, znovu voleni a znovu mezi sebou pak výbor volil stejného předsedu i místopředsedu. Ing. Tomáš Bulis prohlásil, že zapsaným členům výboru k dnešnímu dni volební období neuplynulo. -----
- b) Působnost schůze shromáždění vlastníků k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z článku VII odst. 3 písm. b) stanov ze dne 23.1.2012 5, o nichž předseda výboru Ing. Tomáš Bulis prohlásil, že je posledním platným zněním stanov a ustanovení § 1208 písm. a) zákona číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník -----
- c) Dle listiny přítomných společníků, která je přílohou 2 tohoto notářského zápisu, a dle mého osobního zjištění, jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají celkem 74,1 % (sedmdesát čtyři celých jedna procenta) hlasů všech vlastníků jednotek. -----

- d) Dle prohlášení předsedy výboru Ing. Tomáše Bulise byli všichni vlastníci jednotek řádně a včas pozváni na schůzi shromáždění vlastníků pozvánkou, jež obsahuje zákonné náležitosti. -----

Za druhé: Na základě shora uvedených zjištění v článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu prohlašuji, že dle ustanovení § 80b odstavec 1 písm. k) zákona 358/1992 Sb. (notářského řádu, v platném znění), formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí schůze shromáždění vlastníků, byly splněny a učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami. -----

Za třetí: Poté bylo provedeno kontrolní hlasování, podle kterého byli v místnosti přítomni společníci, disponující celkem 74,1 % (sedmdesát čtyři celých jedna procenta) hlasů všech vlastníků jednotek. Následně proběhla volba pracovních orgánů s tím, že předsedajícím schůze shromáždění vlastníků byl zvolen Ing. Tomáš Bulis, narozen 13.9.1954, bydlištěm Praha 10, Strašnice, Průběžná 1824/59, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem. Předsedající schůze shromáždění vlastníků konstatoval, že schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí, uvedl, že návrh stanov, zcela nahrazující dosud platné stanovy, vychází ze zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014, byl všem vlastníků jednotek doručen. -----

----- I. -----

Nejprve bylo provedeno kontrolní hlasování, podle kterého byli v místnosti přítomni vlastníci disponující 74,1 % (sedmdesát čtyři celých jedna procenta) hlasů všech vlastníků jednotek. Na základě své přítomnosti při jednání shromáždění vlastníků osvědčuji, že řádná schůze shromáždění vlastníků po projednání bodu programu, týkajícího se přijetí nového úplného znění stanov, když ze strany přítomných vlastníků jednotek nebyly vzneseny žádné připomínky ani pozměňující návrhy, přijala níže uvedené rozhodnutí: -----

Přijímá se toto úplné znění stanov, zcela nahrazující dosud platné stanovy:-----

STANOVY

Společenství vlastníků REZEDA, Průběžná 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Preambule, název a sídlo

- 1) Společenství vlastníků (dále jen **společenství** nebo „**společenství vlastníků**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (**zákon o vlastnictví bytů**), ve znění pozdějších předpisů. -----
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě (dále jen "**jednotka**" nebo "**jednotky**"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, (dále také jen "**člen společenství**" nebo "**členové společenství**"). -----
- 3) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku (dále jen "**správa domu**"). Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění (dále jen "občanský zákoník") a v těchto stanovách. -
- 4) Název společenství: Společenství vlastníků REZEDA, Průběžná 1823, 1824, 1825, 1826, Praha 10.
- 5) Sídlo: Praha 10, Průběžná 1826/63, PSČ 100 00 -----

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemky zastavěná plocha a nádvoří stp.č. 3118/59, zastavěná plocha a nádvoří stp.č. 3118/60, zastavěná plocha a nádvoří stp.č. 3118/61, zastavěná plocha a nádvoří stp.č. 3118/62, zastavěná plocha a nádvoří stp.č. 3118/69, na nichž se nachází bytový dům č.p. 1823, 1824, 1825, 1826, přičemž bytový dům (dále také jen „**dům**“) je součástí těchto pozemků a dále se jedná o pozemky zastavěnou plochu a nádvoří stp.č. 3118/81, ostatní plochu p.č. 3127/9, přičemž nemovité věci jsou zapsány u příslušného katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, na LV č. 15629 pro katastrální území Strašnice a obec Prahu. -----

- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání -----
 - I. společných částí domu; -----
 - II. technických zařízení domu jako společných částí; a -----
 - III. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám -----
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:-----
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů; -----
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou; -----
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;-----
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
 - e) vedení seznamu členů společenství, -----

- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
- h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. -----
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. -----
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. -----
- 6) Seznam členů společenství-----
 - a) Společenství vede seznam členů společenství. -----
 - b) Do seznamu členů společenství se zapisuje: osobní jméno, příjmení, datum narození a trvalý pobyt člena společenství, případně také jiná členem společenství určená adresa pro doručování (korespondenční adresa), den a způsob vzniku a zániku členství ve společenství, váha hlasu člena společenství při hlasování na shromáždění. -----
 - c) Člen společenství je povinen oznámit a doložit společenství každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů společenství bez zbytečného odkladu (nejpozději do jednoho měsíce) poté, kdy tato skutečnost nastala. Společenství je povinno provést-----

- zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. -----
- d) Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu předseda jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky, nájemce nebo uživatele jednotky v domě. -----
- e) Společenství doručuje všechny písemnosti členovi společenství na adresu uvedenou v seznamu členů společenství, pokud člen neoznámí společenství jinou doručovací adresu. -----

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5), -----
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoli člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději ve lhůtě, kterou stanoví platný právní předpis pro předmětné účtovací období, za které se vyúčtování záloh provádí, pakliže zákon či přechodná ustanovení zákona neurčí jinak. -----
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování. -----

- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování, -----
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši-----

- stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 (jedné) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení, -----
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- g) udržovat svou jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku a užívat společné části jiným členům společenství, -----
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, --
- i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce: -----
- i. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - iii. číslo svého bankovního účtu, -----
 - iv. počet osob, které budou byt trvale užívat, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy k takovéto změně došlo, -----
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, -----
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a -----
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. -----
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby, oprávněné k pobývání v bytě. -----
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, --
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy -----

- společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
- n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství, -----
- o) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), -----
- p) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny, -----
- q) oznamovat včas, nejpozději do 30 (třiceti) dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně 10 (deset) dnů před zamýšleným datem realizace přístupu. --
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ale má právo pořizovat si jejich fotokopie. -----

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

- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, tak se souhlasem člena společenství jej může zastupovat společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých) a o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 25 000,- Kč (dvacet pět tisíc korun českých). -----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50 000,- Kč (padesát tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně 3 (tři) potencionální dodavatele. -----

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, podloubí, zadní dvorky, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----

Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----

V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----

Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, ukládání obuvi či svou povahou obdobných věcí, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru půdy a na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----

V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve společných prostorách, pokud venkovní teplota klesne pod 15 (patnáct) stupňů Celsia. -----

Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----

Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----

Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----

Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje-----

apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----

Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----

Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 17:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod., se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----

Člen společenství je povinen dbát toho, aby byl dodržován pořádek ve společných částech domu. -----

Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do konce měsíce května kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
 - zůstatek k 1. lednu, -----
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, -----
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce, údržbu, revize a prohlídky společných částí domu a pozemku, -----
 - zůstatek k 31.12.; -----
 - b) náklady nehraněné z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----

- pojištění domu a pozemku, -----
- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
- bankovní poplatky, -----
- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:-----
- 1. příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), -----
- 2. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to: -----
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), -----
 - b) ve výši odpovídající podílu na společných částech domu - na ostatní náklady, -----
 - c) nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj jako dlouhodobá záloha (fond oprav). Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 (tři čtvrtinovou) většinou hlasů přítomných členů. -----
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději ve lhůtě, kterou stanoví platný právní předpis pro předmětné zúčtovací období, za které se vyúčtování provádí, pakliže zákon či přechodná ustanovení zákona neurčí jinak. Rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to ve lhůtách jak uvedeno v předcházející větě; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy (fond oprav) se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla, dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: -----
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----
 - b) osvětlení společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob užívajících jednotku, -----
 - c) dodávka tepla u jednotek, které nemají svůj samostatný zdroj tepla a jsou napojeny na centrální vytápění domu, tak podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, -----
 - d) dodávka tepla u jednotek, které mají svůj samostatný zdroj tepla a nejsou napojeny na centrální vytápění domu, se nerozúčtovává, -----
 - e) nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění vlastníků jinak. -----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději ve lhůtě, kterou stanoví platný právní předpis pro předmětné zúčtovací období, za které se vyúčtování provádí, pakliže zákon či přechodná ustanovení zákona neurčí jinak. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (třiceti) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 1 (jednoho) měsíce ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení nebo jinou zákonnou sankci, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení nebo jiné zákonné sankci.-----
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

**Část V.
Orgány společenství**

**Čl. 9
Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor, -----
 - c) kontrolní komise. -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. -----
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci 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. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. ---
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----

- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté. -----
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí zápis libovolný člen, jež bude zvolen, a když tento člen zvolen nebude, tak ten, kdo jednání orgánu svolal, přičemž zápis musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že se zdrželi hlasování. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen společenství má právo na vydání kopie zápisu z jednání orgánu. -----
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu. -----
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. ---
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně 1x (jedenkrát) do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 (patnácti) dnů před jeho konáním. -----
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas--

se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----

- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. -----
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. -----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. -----
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----

- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství. -----

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří: -----

- a) změna stanov, -----
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, -----
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----
- g) rozhodování o: -----
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----
 - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----
 - 3. změně podlahové plochy jednotky; -----
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----
 - 5. změně podílu na společných částech; -----
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky; -----
 - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7); -----
 - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; -----
- h) udělování předchozího souhlasu -----
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6); -----
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil; -----
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

- k) rozhodnutí, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec či zaměstnanci společenství na základě pracovně právního vztahu. -----
- l) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle písm. k) výše, musí být schváleno shromážděním. -----
- m) Pracovně právní vztah sjednaný podle písm. k) výše musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----
- n) Působnost podle písm. k) a písm. l) výše nebo její část může shromáždění svým rozhodnutím svěřit výboru. -----

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství nebo na emailové adresy členů uvedené v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet (30) dní od doručení návrhu členu společenství. -
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. -----

Čl. 13 Výbor

- 1) Výbor je voleným a statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. -----
- 2) Výbor je pětičlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejmladší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. -----
- 3) Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda, je-li funkce místopředsedy obsazena, svolají výbor jeho další členové. -----
- 4) Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel je členem voleného orgánu společenství. -----
- 5) 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. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. -----
- 6) Funkční období členů volených orgánů společenství činí 3 (tři) roky, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
- 7) Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu společenství a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil, a nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Tato shromáždění se musí konat do 60 (šedesáti) dnů ode dne zániku funkce člena výboru. -----
- 8) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění. -----
- 9) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí,--