

# **V Z O R   S T A N O V**

## **Část první Všeobecná ustanovení**

### **Článek 1 Základní ustanovení**

- 1) Rozvoj, stavební bytové družstvo, Opava, U Cukrovaru 1282/9, PSČ 747 05 bylo původním vlastníkem budovy a plnilo povinnosti správce podle Zákona č. 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů. Na základě výzev svých členů zpracovalo družstvo prohlášení vlastníka budovy a smlouvami o převodu vlastnictví jednotky splnilo povinnosti uložené mu zákonem o vlastnictví bytů. Společenství vlastníků domu bude založeno jako právnická osoba podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 2) Společenství jako právnická osoba vykonává práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p.        a pozemku parc. č.        popsaného ve zmíněném prohlášení vlastníka budovy, vše zapsáno na k. ú. Opava - Předměstí, obec Opava, v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a v těchto stanovách.
- 3) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

### **Článek 2 Název a sídlo společenství**

- 1) Název společenství jsou slova: "Společenství vlastníků domu        , Opava".
- 2) Sídlo společenství je Opava, U Cukrovaru 1282/9, PSČ 747 05.
- 3) Sídlo společenství je určeno adresou, kde statutární orgán sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat.

## **Část druhá Předmět činnosti společenství**

### **Článek 3 Správa domu a pozemku**

- 1) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.
- 2) Činnostmi týkajícími se 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
    - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
    - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek,
    - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
    - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
    - g) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
  - 3) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

#### **Článek 4 Hospodaření společenství**

- 1) Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména
  - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu,
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice a podobná vyhrazená technická zařízení.
- 2) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- 3) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku je oprávněna, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku.

- 4) Pro účely rozvržení příspěvků ve stejné výši na každou jednotku podle § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se odměnami členů orgánů osoby, která dům spravuje, rozumí odměny členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek.
- 5) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč.
- 6) V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
- 7) K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků jednotek dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti statutárnímu orgánu společenství vlastníků jednotek nepřísluší.
- 8) Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
- 9) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
- 10) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.
- 11) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 12) Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského

zákoníku se rozumí zejména

- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
- b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
- c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, např. vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné,
- e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

## **Část třetí**

### **Členství ve společenství**

#### **Článek 5**

##### **Obecná ustanovení**

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.
- 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 s vahou hlasu odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 4) Spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu a zmocnění této osobě předat.
- 5) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 6) Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.
- 7) Na písemnou žádost člena společenství, podanou nejpozději k právním účinkům převodu vlastnického práva k jednotce, předloží bez odkladu společenství členu písemné potvrzení o druhu a výši dluhů, které jsou společenství známy ze své evidence ke dni vydání potvrzení, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
- 8) Společenství má právo požadovat, aby v domácnosti člena žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 9) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelné nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno vedle jména, data narození a místa trvalého pobytu fyzické osoby nebo názvu a sídla právnické osoby, též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

#### **Článek 6**

##### **Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství určené 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,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím, účetních knih a účetních podkladů, a 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, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
  - f) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou a záloh na úhradu služeb a vrácení případných přeplatků ve lhůtách daných právními předpisy a zápis ze schůze shromáždění,
  - g) chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov společenství nebo ostatním členům společenství obtíže nepřiměřeně poměrům v domě; pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen společenství tyto náklady společenství,
  - h) zmocnit jiného vlastníka a člena společenství nebo jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupoval, hlasoval a jednal za něj v rozsahu uděleném mu písemnou plnou mocí,
  - i) požádat, aby mu osoba zodpovědná za správu domu sdělila jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství 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) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování nevyčerpaných příspěvků,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování; v případě prodlení s peněžitým plněním dle písmena b) a c) ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení druhé smluvní straně; výše poplatku činí za každý den prodlení 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení; to stejné platí pro výplatu přeplatku z vyúčtování pro společenství ve vztahu k členu společenství,
  - d) řídit se při užívání společných částí domu a společným zařízením domu pravidly obsaženými v těchto stanovách, v platném domovním řádu a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - e) zdržet se jednání, jimž 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 zákon, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství 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 společných částech a společných zařízeních domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho souhlasem jednotku užívají,

- g) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo společenstvím rozhodnuto a umožnit přístup do jednotky a společné části, které slouží výlučně k jeho užívání, pokud k tomu byl předem vyzván statutárním orgánem a jsou-li prováděny uvnitř, stejně tak pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a tepla a jiných energií, jakož i odpočet naměřených hodnot,
- h) pokud ví předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že jednotka bude po tuto dobu obtížně dostupná, oznámí to včas statutárnímu orgánu; současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí,
- i) oznámit nabytí vlastnictví jednotky, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem; to platí obdobně i v případě změny údajů uvedených v písemném oznámení,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu osobě oprávněné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost; to platí i tehdy, přenechá-li byt do užívání jiné osobě, když současně oznámí písemně jméno a adresu této osoby.

## **Část čtvrtá** **Orgány společenství**

### **Článek 7** **Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) předseda společenství vlastníků.
- 2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; 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. Voleným orgánem společenství (předsedou společenství vlastníků) může být fyzická i právnická osoba.
- 3) Členem voleného orgánu 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) 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.
- 5) Funkční období člena voleného orgánu společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 6) Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.
- 7) Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 8) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 9) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánu společenství nebo není-li tento orgán zvolen,

plní jeho funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu čtvrtinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že není ve funkci předseda společenství vlastníků.

## **Článek 8** **Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo předsedu společenství vlastníků; zřídí-li stanovy další orgány volí a odvolává i je.
- 3) Do působnosti shromáždění patří:
  - a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodnutí o
    1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. změně účelu užívání domu nebo bytu,
    3. změně podlahové plochy bytu,
    4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
    5. změně podílu na společných částech,
    6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
    7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
  - g) udělování předchozího souhlasu
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jinému nakládání s nimi, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nebo jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Shromáždění svolává statutární orgán. Statutární orgán svolá shromáždění 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 vlastníci sami.
- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů společenství tak, aby ji členové společenství obdrželi alespoň 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum,

- hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 6) Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4) řídí jednání shromáždění člen společenství, zmocněný tímto svolavatelem.
  - 7) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
  - 8) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
  - 9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky mají jeden hlas.
  - 10) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ni rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
  - 11) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
  - 12) Ke zvolení členů výboru nebo předsedy společenství vlastníků je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů společenství. Pokud není dále ve stanovách stanoveno jinak, hlasuje společenství nadpoloviční většinou přítomných členů společenství o ostatních záležitostech společenství, o kterých je nutno hlasovat.
  - 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel (statutární orgán). 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 předsedající a zapisovatel, byl-li určen. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu.

## **Článek 9**

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může svolavatel (statutární orgán) navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.  
Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-



li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

## **Článek 10** **Předseda společenství vlastníků**

- 1) Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků (dále jen "předseda").
- 2) Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 3) Předseda je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, která jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 4) Předseda je volen a odvoláván shromážděním, za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 5) Funkce předsedy zaniká volbou nového předsedy. Předseda může být z funkce odvolán shromážděním, před uplynutím funkčního období může z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 6) Předseda zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává a řídí shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemným materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

## **Článek 11** **Určení prvních členů statutárního orgánu**

Prvním předsedou se určuje Rozvoj, stavební bytové družstvo se sídlem U Cukrovaru 1282/9, Kateřinky, 747 05 Opava, zapsané do obchodního rejstříku vedeného krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 148, IČ: 00053104.

## **Článek 12** **Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu členů společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek, činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem členům společenství. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členu společenství.
- 3) 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.
- 4) Členové společenství jsou povinni při užívání společných částí domu a společných zařízení domu řídit se pravidly obsaženými v těchto stanovách a ve stávajícím domovním řádu nebo

budoucím domovním řádu, přijatém shromážděním.

### **Článek 13**

#### **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) Společenství hospodaří v souladu s předmětem činnosti a hospodaření společenství dle části druhé stanov společenství.
- 3) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uloženým členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkonů.
- 4) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů.
- 5) Rozpočet společenství se tvoří rozhodnutím shromáždění, které určí úhrn záloh na krytí předpokládaných nákladů spojených se správou domu a pozemku a na služby. Základním pravidlem pro sestavování rozpočtu společenství je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném kalendářním roce a vytvoření dostatečného stavu finančních prostředků na opravy společných částí a zařízení domu.
- 6) Rozpočet zahrnuje
  - a) náklady společenství nehrazené z dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu zejména:
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí a zařízení domu,
    - pojištění domu a pozemku,
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
    - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
    - 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,
  - b) výnosy společenství zejména:
    - příspěvky členů společenství na správu domu pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy na opravy, rekonstrukce a modernizace domu,
    - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

### **Článek 14**

#### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu cen služeb**

- 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 podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě - na ostatní náklady.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj - dlouhodobá záloha. Plán a rozpočet oprav, rekonstrukcí a modernizací domu na stanovené

- období a výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví (schvaluje) shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a předvádí 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 domu zajišťuje služby stanovené v prohlášení vlastníka domu a další služby, o jejichž poskytování rozhodlo 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 20 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, vyplývající ze změny příslušných právních předpisů, změn pravidel společenství pro rozvrhování úhrnu záloh a nákladů, změny rozsahu a cen poskytovaných služeb, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších podstatných důvodů, majících vliv na hospodaření společenství.
  - 7) Pravidla společenství pro rozvrhování úhrnu záloh a způsobu rozúčtování nákladů správy domu a pozemku a cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění.
  - 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. 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 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
  - 9) Při výplatě přeplateků z vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na úhradu za služby má společenství právo započíst své splatné pohledávky vůči členovi společenství.
  - 10) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
  - 11) 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.

## **Článek 15**

### **Jednání dalších osob za společenství**

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za

společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

- 3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi.

### **Článek 16**

#### **Zánik členství ve společenství**

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

### **Článek 17**

#### **Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí také pro nebytové prostory.