

Město Police nad Metují

IČ: 00272949

se sídlem Masarykovo náměstí 98, 549 54 Police nad Metují

tímto jakožto jediný vlastník všech jednotek v nemovité věci – pozemku parc. č. st. 427, jehož součástí je dům s byty č.p. 337,

vše v k.ú. Police nad Metují, obec Police nad Metují vymezených prohlášením ze dne 14.4.2021 a vloženým do katastru nemovitostí dne 22.4.2021 Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod

**činí toto rozhodnutí o založení společenství vlastníků
Společenství vlastníků Tyršova 337, Police nad Metují**

za účelem správy společných částí shora uvedené nemovité věci. Jediný vlastník zakládá společenství vlastníků přijetím stanov následujícího znění:

STANOVY

Společenství vlastníků Tyršova 337, Police nad Metují

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků Tyršova 337, Police nad Metují
- 2) Sídlo: Tyršova 337, 549 54 Police nad Metují
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedených v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek p.č. st. 427, obec Police nad Metují, vše v k.ú. Police nad Metují, na němž se nachází dům č.p. 337.
- 2) Správa Nemovité věci zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení Společných částí. Správa Nemovité věci zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.

- 3) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) 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 (včetně technických zařízení Domu);
 - II. 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;
 - 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 ve vlastnictví SVJ,
 - d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.
- 5) 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) 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;
 - c) 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;
 - d) vedení seznamu členů společenství,
 - e) 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;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) 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;
 - h) 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.

- 5) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se
- a) zajištění některých činností správy Nemovité věci třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek Služeb spojených s užíváním Bytů (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění Domu a Pozemku;
 - d) nájmu Společných částí.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím Jednotky.
- 2) Společné členství: Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství.
- 3) Ručení: Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti

- 1) Práva a povinnosti člena Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.
- 2) Člen Společenství má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
 - b) udržovat a provádět drobné opravy Společných částí uvnitř Bytu a Společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání;
 - c) účastnit se veškeré činnosti Společenství;
 - d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
 - e) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - g) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;

- h) nahlížet 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 Domu a Pozemku, na nákladech na Služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou;
 - j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, resp. zúčtovacího období, jestliže zúčtovacím obdobím pro platby za služby je jiné období než kalendářní rok;
 - k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 3) Člen Společenství má zejména povinnosti:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto statovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) ve lhůtě stanovené v čl. 8 odst. 6 hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
 - c) ve lhůtě stanovené v čl. 8 odst. 6 platit zálohy na úhradu Služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství uhradit úrok z prodlení ve výši dle zákona;
 - f) řídit se při užívání Společných částí a při stavebních úpravách Bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství;
 - h) udržovat a čistit svůj Byt a Společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, nesmí ztížit jinému vlastníkovu výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části.
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí a pro provádění stavebních úprav Bytu osobami, jímž umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - j) oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce, změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na Služby;
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo Společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v Bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet, a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v Bytě;

- m) 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 jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
 - o) pro případ havarijních situací sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.
- 4) Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Pro tento účel se rozumí
- a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením; a
 - b) drobnými opravami opravy bez ohledu na výši nákladů:
 - i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
 - ii. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
 - iii. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;
 - iv. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt;
 - v. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt, výměny sifonů a lapačů tuku; a
 - vi. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.
- V rámci běžné údržby a drobných oprav Společných částí člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných Společenstvím ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství. Člen Společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby Společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 6a.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do Bytu nebo na Společnou část sloužící výlučně členu je povinno Společenství učinit nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v odst. 3 písm. n).

- 6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 2) písmeno g) a h) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství. Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.
- 7) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Čl. 4a

Vznik a zánik členství, seznam členů, převod Jednotky

1) Členství ve Společenství vzniká:

- a) vznikem Společenství osobám, které byli ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky,
- b) nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
- c) přechodem vlastnictví Jednotky nebo
- d) převodem vlastnictví Jednotky.

2) Členství ve Společenství zaniká:

- a) úmrtím člena – fyzické osoby;
- b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
- c) přechodem vlastnictví Jednotky;
- d) převodem vlastnictví Jednotky; nebo
- e) zánikem Jednotky.

3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:

a) informace o Jednotce a členovi:

- a.1) číslo Jednotky;
- a.2) jméno a příjmení člena nebo společných členů;
- a.3) adresa bydliště;
- a.4) adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;

b. informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou [delší než 2 měsíců] v rozsahu údajů uvedených pod bodem a),

c. informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:

- c.1) počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
- c.2) telefonní číslo člena;
- c.3) e-mailová adresa člena;
- c.4) číslo bankovního účtu a

d. v případě spoluvlastnictví Jednotky

- velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
- osoba společného zástupce podle § 1185 o.z., včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a) a c).

4) Převod vlastnického práva k Jednotce: Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena, nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do 7 pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na příspěvcích za správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby a zálohách na ně, popřípadě že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči Společenství na příspěvcích za správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby a případných zálohách na tyto platby. Z dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

 Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.

 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.

 Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.

 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.

 Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o

a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč,

b) 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 30.000,- Kč.

6) 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; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

- 7) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, 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.
- 2) 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.
- 3) S komunálním odpadem vzniklým v domácnostech členů společenství vlastníků (případně společných částech nemovité věci), jsou jeho původci povinni nakládat podle platné obecně závazné vyhlášky města o stanovení odpadového systému, tj. tento odpad v místě vzniku třídít a poté odkládat na místa k tomu určená (plasty, papír, sklo, kovy a textil do nádob na veřejných sběrných stanovištích nebo sběrného dvora, biologicky rozložitelný odpad rostlinného původu z kuchyní do nádob na veřejných sběrných stanovištích nebo do soukromých kompostů či kompostérů, objemný a nebezpečný odpad do sběrného dvora, vyřazená elektrozařízení do sběrného dvora a na místech zpětného odběru, biologicky rozložitelný odpad z údržby pozemků do kompostárny nebo do soukromých kompostů, zbytkový odpad do soukromých nádob na směsný odpad u nemovitých věcí). V případě, že město zavede adresný svoz tříděného odpadu, členové společenství vlastníků se zavazují k aktivnímu přístupu k tomuto svozu.
- 4) 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.
- 5) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného

ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.

- 6) 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 sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 7) 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.
- 8) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány 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 umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 9) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
- 10) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody či přerušil na nezbytně nutnou dobu kanalizační rozvod, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů vody či přerušení a znovu zprovoznění kanalizace 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 jeho nepřítomnosti.
- 11) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 12) 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 jejich provádění statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 7:00 hod. do 18:00 hod.
- 13) 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.
- 14) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

- 15) 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.
- 16) Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v domě a je závazný pro všechny členy společenství i všechny osoby užívající byty nebo vstupující do domu.

Čl. 6a

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v bytě

1) Oznamovací povinnost a součinnost:

Člen Společenství je povinen:

- a) **oznámít statutárnímu orgánu** Společenství (nejpozději 7 dní předem) provádění stavebních úprav v Bytě;
- b) vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) **písemné oznámení na nástěnkou** (informační tabuli) v Domě, které bude obsahovat:
 - I. termín započetí a ukončení prací a
 - II. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání přiček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením;
- c) předat Společenství kopii projektové dokumentace, poskytnout **informace a podklady** pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění Společné části, nepoškozuji či neohrožují Byty jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání Domu nebo Bytů jiným vlastníkům;
- d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechozí výzvě **vstup** Společenství a Společenstvím určeným třetím osobám **do Bytu**. Právo na vstup do Bytu může Společenství uplatnit i opakovaně;
- e) dodržovat **pokyny**, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami Bytu uloženy Společenstvím.

2) Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř Bytu nebo jsou přístupné pouze z Bytu, smí vlastník provést **výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství**, s výjimkou drobných oprav a údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:

- a) **nosné přičky** v Bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové Společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných přiček zasahovat (vrtání rýh, bourání i jen částí přiček apod.). [Nosné přičky jsou vyznačeny v půdorysu jednotlivých podlaží domu, který tvoří nedílnou součást Prohlášení];
- b) v případě **nenosných přiček** uvnitř Bytu je Společenství požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen Společenství na své náklady. [Nenosné přičky jsou vyznačeny v půdorysu jednotlivých podlaží domu, který tvoří nedílnou součást prohlášení vlastníka, jednoduchou čarou];
- c) v případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou přičkou, je člen Společenství povinen obrátit se na Společenství se žádostí o nahlédnutí do stavební

dokumentace, z níž je možné před započítím stavebních úprav rozmístění nosných příček v Bytě zjistit;

d) při pokládce **podlahových krytin** (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v Bytě je člen Společenství povinen zajistit odpovídající **zvukovou a kročejovou neprůzvučnost**, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;

e) jestliže člen provádí **úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí** individuálně mimo plán společných oprav nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:

- oken,
- parapetů,
- venkovních žaluzií,
- lodžii, teras, balkonů a zábradlí na nich,
- vchodových dveří do Bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požárně-bezpečnostní normy) a dveřních rámu.

e) montáž **klimatizačních jednotek** je možná [na lodžích] pouze tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;

f) **výměna otopných těles (radiátorů)** individuálně mimo plán společných oprav se nepřipouští.

3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř Bytu nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen Společenství. Při zásahu do rozvodů v Bytě je člen Společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací Společenství.

4) Omezení vlivu stavebních prací v Bytě na provoz Domu:

Člen Společenství je povinen při stavebních úpravách Bytu:

- a) **zamezit znečištění a poškození** Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do Bytu apod.);
- b) zabezpečit **úklid** Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;
- c) zajistit do 7 dnů **opravu škod** vzniklých na Společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
- d) zajistit **likvidaci stavebního odpadu** na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.

Jestliže člen Společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je Společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena Společenství, který povinnost porušil.

5) Časové omezení: Stavební úpravy v Bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo Byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od [8.00 do

18.00 hod, o sobotách od 9.00 do 16.00 hod]. Neděle jsou časem klidu v Domě a provádění stavebních úprav je zakázáno.

Na žádost člena Společenství může statutární orgán v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.

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 vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje tři části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, modernizace, rekonstrukce, údržbu, revize a prohlídky společných částí (dále jen "DZ") s těmito údaji:
 - a.i.1. zůstatek k 1. lednu,
 - a.i.2. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - a.i.3. čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce, údržbu, revize a prohlídky společných částí domu,
 - a.i.4. předpokládaný zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z fondu oprav podle písm. a), zejména:
 - b.1. pojištění domu a pozemku,
 - b.2. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - b.3. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - b.4. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - b.5. bankovní poplatky;
 - c) výnosy, zejména:
 - c.1. příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do DZ podle písm. a),
 - c.2. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy
 - c.3. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek

- c.4. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh
- c.5. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

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, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací, rekonstrukcí, údržby, revizí a prohlídek společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do fondu oprav stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to 2/3 většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy a příspěvku na odměnu statutárního orgánu a správce, 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. DZ se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek DZ 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 vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě 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 patnáctému 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 členům Společenství rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) osvětlení a úklid společných prostor v Domě stejným způsobem rávu Domu a Pozemku podle čl. 10 odst. 1/ čl. 10 odst. 1 písm. b),
 - d) náklady na další Služby podle rozhodnutí shromáždění,
- nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamenou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 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 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků 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.
- 10) Ve smyslu § 13 odst. 2 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, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 50,- Kč měsíčně.
- 11) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li ani poté k úhradě, 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.
- 12) Pro úhradu nákladů na údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky Jednotek se stanoví následující pravidla:
- a) nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy zajišťované a hrazené členem Společenství podle čl. 5 odst. 4), platí pravidla dále uvedená;
 - b) údržbu a opravy rozvodů ústředního vytápění, včetně částí těchto rozvodů v Bytech, otopných těles a souvisejících zařízení zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na tyto práce se členové Společenství podílejí podle jejich skutečné výše;
 - c) plánované opravy a rekonstrukce balkonů/lodžii/teras zajišťuje a hradí Společenství;
 - d) plánované opravy oken, vstupních dveří do Bytů a dveří na balkony/lodžie/terasy zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí podle skutečné výše;
 - e) plánovanou výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí Společenství, v ostatních případech hradí náklady na opravy a pořízení nové poštovní schránky člen Společenství;
 - f) pořízení klíčů a čipových karet ke vstupním dveřím do Domu nebo k jiným dveřím do Společných částí zajišťuje a hradí Společenství. Jestliže člen

Společenství žádá dodatečně o vydání dalších klíčů nebo čipových karet, nese náklady sám podle počtu požadovaných kusů;

- g) kontrolu a výměnu bytových vodoměrů a zařízení pro rozdělování nákladů na teplo zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí.

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu 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.
- 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 něj při jeho neúčasti na zasedání orgánu 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) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 9) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

- 10) Kolektivní volený orgán Společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů přítomných členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklaací (zvednutím ruky). Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 3 dny před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Členové orgánu mohou rozhodovat i jiným způsobem než za osobní přítomnosti (korespondenčně nebo pomocí technických prostředků) na základě výzvy doručené všem členům orgánu jeho předsedou. V takovém případě orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) 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 hlasovali pro přijetí usnesení. 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 / předsedy Společenství]. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 12) Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 13) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 14) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito členové Společenství shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně sedm dnů před jeho konáním, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá členům Společenství na adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů a vyvěšuje se na

nástěnce v Domě. Má-li člen Společenství adresu pro doručování v Domě, považuje se pozvánka za zasloupu vhozením do poštovní schránky. Při zasílání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenu třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánku lze předat rovněž osobně nebo zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.

- 4) K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s těmito podklady. 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 členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství. Pro přijetí rozhodnutí o mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby do DZ a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň 2/3 většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění, v případě hlasování mimo zasedání 2/3 většiny hlasů všech členů společenství.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může 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, nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů.
- 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. Za spoluvlastníky jednotky může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na jednotce.
- 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. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. 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, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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. Zápis včasně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu a účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství,
- e) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- f) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě Společné části anebo stavební úpravě Společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu (čl. 5 těchto stanov);
- g) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím 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;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku,

- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud člen společenství žije v místě, doručuje se osobně proti podpisu, pokud není možno člena zastihnout, potom se doručuje vhozením návrhu usnesení do jeho poštovní schránky za přítomnosti svědka. Pokud člen uvede e-mailovou adresu, je návrh doručován na ní. 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 patnáct 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 patnácti 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 a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 2/3 většiny hlasů všech členů společenství.
- 8) Ke schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 13

Předseda

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků

podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.
- 5) Za výkon funkce člena výboru přísluší předsedovi společenství odměna. O výši a způsobu výplaty rozhoduje shromáždění.

Čl. 14

Kontrolní komise (revizor)

- 1) Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise.
- 2) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství
- 3) Místo kontrolní komise může shromáždění zřídit pouze funkci revizora.
- 4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s příslušnými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- 5) Za výkon funkce přísluší členu odměna. O výši a způsobu výplaty rozhoduje shromáždění.

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15

Nebytový prostor

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

Čl. 16 Doručování písemností

Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu, kterou společenství sdělili, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Je-li tato adresa totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě musí být členem společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem; člen společenství je pak povinen společenství hradit zvýšené náklady na poštovné. Ustanovení tohoto odstavce nevylučuje možnost společenství vybraný typ písemností zasílat doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

Čl. 17 Určení prvních členů statutárního orgánu

- 1) Prvním předsedou společenství vlastníků je:
Město Police nad Metují se sídlem IČ: 00272949
se sídlem Masarykovo náměstí 98, 549 54 Police nad Metují, IČ: 00272949, které při výkonu funkce předsedy zastupuje starosta města Ing. Jiří Beran.
- 2) Předseda Společenství je oprávněn samostatně rozhodnout o tom, že se tento článek stanov vypouští, je oprávněn vyhotovit úplné znění stanov a založit je do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

Čl. 18

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

Čl. 19 Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny usnesením zastupitelstva Města Police nad Metují č. 8/4ZM/2021 dne 23.6.2021.

V Polici nad Metují dne 24.6.2021

.....
Ing. Jiří Beran
starosta Města Police nad Metují
**MĚSTO
POLICE NAD METUJÍ
IČO 00272949** ©