

STANOVY

**Společenství vlastníků domu Tylova 735,
Kralupy nad Vltavou
(IČ 26756901)**

Preamble
Definice pojmů a základní informace.

o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění;
Zákon o vlastnictví bytů	– č. 72/1994, podle něho jsou vymezeny jednotky v bytovém domě Tylova 735 – viz zápisy v katastru nemovitostí;
Prohlášení	prohlášení vlastníka ze dne 15.5.1999 o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám, vložené do katastru nemovitostí pod sp.zn. V9-1366/99;
Dům	budova včetně příslušenství č.p. 735 zapsaná v k.ú. Lobeček, obec Kralupy nad Vltavou, Katastrální pracoviště Mělník, Katastrální úřad pro Středočeský kraj;
Pozemek	pozemek o velikosti 372 m ² včetně všech součástí a příslušenství parc. č. st. 1128 na kterém stojí Dům a venkovní schodiště před domem zapsaný v Katastru nemovitostí stejně jako výše uvedený Dům;
Jednotka	prohlášením vymezená část Domu evidovaná v katastru nemovitostí (viz výše uvedené – Dům), která zahrnuje Byt / nebytový prostor. Součástí Jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady) včetně uzavíracích ventilů pro byt kromě stoupacích vedení. Vlastnictví instalace je ohraničeno hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynu a hlavním elektrickým jističem pro jednotku;
Byt /nebytový prostor	– prostorově vymezená část Domu (soubor místností, které tvoří obytný /nebytový prostor), která je popsána v Prohlášení je součástí Jednotky. Součástí bytů jsou i lodžie přístupné z bytů, k vybavení patří i listovní schránka. V přízemí Domu (1 NP) je vymezen nebytový prostor (prostorově vymezená část Domu, která není určena k bydlení) jako Jednotka č.49 a na ní se také přiměřeně vztahují ustanovení těchto stanov, není-li dále uvedeno jinak;
Společné části	společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Spoluvlastnický podíl vlastníka na Společných částech je neoddělitelně spojen s Jednotkou. Prohlášení určuje, že sklepní kóje jsou Společné části a jsou výlučně užívány jen příslušným vlastníkem Jednotky. Společnými částmi budovy jsou: Prostory a místnosti ve II.PP, v I.PP, v I.NP (mimo Jednotky č. 49), II.NP. Dále jsou společnými částmi domu: Základy vč. izolací, vodorovné a svislé nosné konstrukce, střecha, vchody, chodby, schodiště, dveře přímo přístupné ze společných částí (mimo do bytů), vodorovné a svislé rozvody (tepla, teplé vody, studené vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace), výtahy včetně strojoven a šachet, společná technická zařízení. V I.PP jsou sklepy přidělené k bytovým jednotkám. Prostory ve II PP (místnosti rozvodu energií a vzduchotechniky) a v I PP místnost akubaterií, (včetně schodiště z I PP do II PP) jsou sice společnou

částí, ale mají omezenou přístupnost pouze pro správce a obsluhu a jimi pověřené osoby;

Společenství právnícká osoba zřizovaná těmito stanovami za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jediné oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak;

Služby plnění spojená nebo související s užíváním Bytů jejichž poskytování zajišťuje Společenství;

Důležité konstatování – stěny, podlahy a stropy v Jednotce jsou konstrukčními prvky, které většinou z druhé strany udržuje jiný vlastník Jednotky nebo Společenství. Rozvody televizního signálu a internetu ukončené zásuvkou v bytu (u dveří na lodžii v obývacím pokoji) jsou ve vlastnictví Vodafone a je zakázána jakákoliv manipulace (také s ohledem na možné poškození signálů v ostatních Bytech);

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název Společenství: Společenství vlastníků domu Tylova 735.
- 2) Sídlo: Kralupy nad Vltavou, Tylova 735, okres Mělník, PSČ 27801.
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.
- 2) Správa Domu a Pozemku 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.
- 3) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) Činnostmi 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 Společných částí. Týká se i technických zařízení Domu;
 - b) pravidelné kontroly a revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla (u plynu až ke spotřebiči nebo včetně), teplé vody, pitné vody, telekomunikačních zařízení a Společenstvím instalovaných kamer;
 - c) údržba přístupových cest na Pozemku;
 - d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Jednotky neohrožují, nepoškozuji nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu;
 - e) společné části jsou specifikovány v Preambuli těchto stanov. Jejich spoluvlastnický podíl je odvozený z vlastnictví Jednotky a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje;
- 7) 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 správní činnost a jejich evidence a na úhradu nákladů na Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;

- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství 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;
 - 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, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem Společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství;
- 8) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10.

Část II. Členství ve Společenství

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 (také 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 (par.1185 o.z.). Zmocnění musí být předloženo Výboru Společenství v písemné formě.
- 3) Ručení: Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech.
- 4) Rozdělení na vlastnictví a spoluvlastnictví v domě je řešeno podle par. 3063 o.z.
- 5) Za písemné oznámení je považováno i elektronické oznámení (email) na oficiální adresu výboru Společenství. Elektronicky nelze udělit plnou moc na úkony vyžadující fyzický podpis.

Čl. 4 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) přechodem nebo převodem vlastnictví Jednotky;
- 2) Členství ve Společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby;

- b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
 - c) přechodem nebo převodem vlastnictví Jednotky;
 - d) zánikem Jednotky;
- 3) Výbor 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, Statutární orgán Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:
- a) informace o Jednotce a členovi:
 - i. číslo Jednotky;
 - ii. jméno a příjmení člena nebo společných členů;
 - iii. datum(y) narození;
 - iv. adresa(y) bydliště;
 - v. adresa pro doručování elektronické korespondence;
 - vi. adresa(y) pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
 - vii. telefonní číslo(a);
 - viii. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
 - ix. číslo bankovního účtu;
 - b) informace o osobách, kterým člen přenechal Byt (Jednotku) do užívání na dobu delší než 1 měsíc: jména a dále v rozsahu v rozsahu údajů uvedených pod bodem a) i až viii;
- 4) Převod vlastnického práva k Jednotce: Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Statutární orgán Společenství je povinen na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do 10 pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy vzhledem ke Společenství, které na nabyvatele Jednotky přešly ručí převodce.

Čl. 5

Členská práva a povinnosti

- 1) Práva a povinnosti vlastníka Jednotky jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito Stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.
- 2) Vlastník Jednotky má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
 - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství;
 - c) účastnit se jednání Shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
 - d) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - e) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - f) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;
 - g) 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 na úhradě ztráty

Společenství. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství. Vlastník Jednotky nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva;

- h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou (tj. více než 1 měsíc);
 - i) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb ve lhůtě stanovené v čl.10;
 - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb ve lhůtě stanovené v čl.10;
- 3) Vlastník jednotky má zejména povinnosti:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto Stanovy, Domovní řád a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami;
 - b) ve lhůtě stanovené v čl. 10 hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
 - c) ve lhůtě stanovené v čl. 10 platit zálohy na úhradu Služeb a uhradit nedoplatek z jejich 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. Je-li provedena platba na dlužnou částku, je nejprve uhrazen dluh na nejstarším předpise vyúčtování či na nejstarší měsíční záloze;
 - 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, těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství;
 - h) udržovat a čistit svůj Byt, 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, jimž umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - j) písemně oznamovat Statutárnímu orgánu Společenství bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 1 měsíce, změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů, které jsou uvedeny v čl.4 odstavec 3 a) až b);
 - 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 Statutárního orgánu Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby 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 Jednotky, pokud byl k tomu předem vyzván Statutárním orgánem Společenství;
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Statutárnímu orgánu Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
 - o) prokazatelně seznámit se Stanovami a Domovním řádem osoby, které užívají jeho Byt (Jednotku) po dobu delší než 1 měsíc;

- 4) V Jednotce musí provádět běžnou údržbu a opravy podle pravidel v článku 8.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do Jednotky Výbor Společenství povinen učinit nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v čl.5, odst. 3, písm. n).
- 6) Svá práva uplatňuje vlastník Jednotky vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání Shromáždění uplatňuje svá práva vůči Shromáždění.

Část III. Pravidla pro správu Domu a Pozemku a pravidla pro užívání Společných částí

Čl. 6 Pravidla pro správu Domu a Pozemku

- 1) Společenství (Shromáždění) je oprávněno pověřit některými činnostmi správy Domu a Pozemku třetí osobu.
- 2) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 300 000 Kč u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu.
- 3) Výbor 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 250 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 4) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce Společných částí v očekávané souhrnné částce do 250 000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7 Pravidla pro užívání Společných částí

- 1) Vlastník Jednotky je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se při užívání Jednotky i Společných částí jednání porušujícího dobré mravy, jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství nebo by je obtěžovalo. Týká se i osob, které se zdržují v Domě se souhlasem vlastníka Jednotky.
- 2) Vlastník Jednotky je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na Společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v Domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady na její odstranění, odstraní-li škodu Společenství. Vlastník Jednotky odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v Jednotce nebo ve Společných částech.

- 3) Pokud je nezbytné, aby vlastník Jednotky uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Vlastník Jednotky zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným vlastníkům Jednotek. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách Domu musí být vždy zajištěn volný přístup.
- 4) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě, tj. např. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a další důležitá zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem. V případě nouze je přístup k uzávěrům ve 2.PP umožněn klíčem umístěným v bezpečnostní schránce v 1.PP (u schodiště dolů) a dveře jsou monitorovány kamerovým systémem.
- 5) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití Společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu vlastníka Jednotky o využití Společných částí pro své potřeby, včetně společných prostor v Domě schvaluje toto užívání a jeho bližší podmínky Shromáždění většinou hlasů.
- 6) Podrobnější pravidla pro užívání Bytů (Jednotek), užívání a správu Společných částí jsou uvedena v domovním řádu, který vypracuje výbor Společenství. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v Domě a webové stránce SVD a je závazný pro vlastníky Jednotek i všechny osoby užívající Byty (Jednotky) nebo vstupující do Domu.

Čl. 8

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v Jednotce a hrazení nákladů.

- 1) **Údržba a opravy**
Ve vztahu k Bytu (týká se i sklepní kóje) je vlastník povinen provádět a hradit údržbu, opravy a stavební úpravy. Pro tento účel se rozumí:
 - a) 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, v intervalech 2 měsíce kontrola funkčnosti termostatických hlavice a kontrola (protáčení) ventilů (také na vodě);
 - b) opravami:
 - i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
 - ii. opravy jednotlivých částí dveří a oken (výkladních skříní) a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Jednotky;
 - iii. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
 - iv. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt výměny sifonů a lapačů tuku;
- 2) V rámci údržby a oprav nesmí vlastník Jednotky zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů ani do radiátorů a rozvodů ústředního topení, údržba a opravy včetně výměn těchto částí přísluší výlučně Společenství.

- 3) Stavební úpravy – oznamovací povinnost a součinnost je v domovním řádu. Vlastník jednotky je povinen se řídit pokyny uvedenými v domovním řádu a písemně oznámit záměr provádět stavební úpravy v Bytě. Oznámení bude v rozsahu uvedeném v domovním řádu.
- 4) Náklady na materiál, práce a činnosti uvedené v tomto článku 8 hradí vlastník Jednotky.

Část IV.

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

Čl. 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků zpravidla před začátkem kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje, nejpozději do 6 měsíců po začátku kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství.
 - 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení Společných částí Domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu;
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu Domu a Pozemku;
 - státní dotace na rekonstrukce;
 - úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy;
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí Domu, na pořízení dlouhodobého hmotného majetku – movitých a nemovitých věcí do vlastnictví Společenství – a odpisy tohoto majetku;
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady hrazené z příspěvků na vlastní správní činnost (krátkodobá záloha), jsou zejména:
 - kontroly, revize, zkoušky a prohlídky Společných částí;
 - 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;
 - 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, jehož je Společenství členem;
 - příspěvky členů společenství;
 - úklid společných částí (i dílčí);
 - daň z příjmů Společenství;
- Některé položky mohou být uvedeny samostatně.

Čl. 10

Příspěvky na správu Domu a Pozemku a úhrady nákladů na Služby.

- 1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové Společenství příspěvky formou měsíčních záloh a to:
 - a) v poměru odpovídajícímu jejich podílům na Společných částech – na náklady dle čl.9, bod 2) a) těchto stanov (§ 1180 odst. 1 o.z), dlouhodobá záloha, Pravidla pro její tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán na základě skutečných nákladů předcházejícího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 většinou hlasů přítomných členů;
 - b) stejnou částkou za Jednotku na náklady dle čl.9, bod 2) b) těchto stanov (§ 1180 odst. 2 o.z), Tento zálohový příspěvek na vlastní správní činnost se s každým členem vyúčtuje;
- 2) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvků na správu Domu a Pozemku i na vlastní správní činnost platné v období předcházejícího kalendářního roku.
- 3) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla pro vytápění a pro ohřev vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě (může být jenom dílčí), internetové a televizní připojení (pouze připojení, nikoliv smlouva s dodavatelem) a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
- 4) Na náklady na Služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu Domu a Pozemku a na správní činnost vždy nejdéle k 20. dni příslušného kalendářního měsíce.
- 5) Náklady na Služby se členům Společenství rozúčtují podle zákona o službách takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech;
 - b) provoz výtahu a osvětlení společných prostor v Domě podle počtu osob v bytových Jednotkách, u neobydlených jednotek se počítá 1 osoba;
 - c) úklid společných prostor – stejným způsobem jako náklady na správu Domu a Pozemku podle čl. 10 odst.1, písm. b), tj. stejnou částkou na bytovou jednotku;
 - d) náklady na další Služby podle rozhodnutí shromáždění;
 - e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech členů Společenství o jiném postupu;U nákladů uvedených v písm. a) až d) může shromáždění vlastníků rozhodnout jinak.
- 6) Vyúčtování záloh na Služby a krátkodobou zálohu je statutární orgán Společenství povinen zajistit nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznamovanou doručovací adresu emailem ve formátu pdf, poštou nebo do vlastních rukou oproti podpisu. 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 lze pouze v odůvodněných případech dle zákona. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství, není-li sjednána dohoda o splátkovém kalendáři.
- 7) Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem o službách, zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo

nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany. Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 25 Kč denně.

- 8) Pro úhradu nákladů na údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce částí, které sice patří do vlastnictví Jednotek, ale vlastník má omezenou pravomoc v manipulaci podle vlastního uvážení, se stanoví následující pravidla:
- a) údržbu a opravy dle článku 8 hradí vlastník Jednotky;
 - b) údržbu a opravy rozvodů ústředního vytápění a souvisejících zařízení, včetně částí těchto rozvodů v Bytech zajišťuje a hradí Společenství. Výměnu radiátorů včetně ventilů na nich zajišťuje Společenství, hradí vlastník Jednotky;
 - c) plánované opravy a rekonstrukce lodžii zajišťuje a hradí Společenství;
 - d) plánované opravy oken, vstupních dveří do Bytů a dveří na lodžie zajišťuje Společenství na náklady vlastníků Jednotek;
 - e) plánovanou výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí Společenství, v ostatních případech hradí náklady na opravy a pořízení nové poštovní schránky vlastník Jednotky;
 - f) pořízení čipových karet ke vstupním dveřím do Domu a klíčků ke schránkám bylo vyřešeno při rekonstrukci uvedených zařízení. Předpokládá se, že při změně vlastníka obdržel nový vlastník výše uvedené čipy a klíčky od vlastníka, který mu jednotku převádí. Vstupní čipy si může každý vlastník Jednotky dokoupit u SVD;
 - g) kontrolu a výměnu bytových vodoměrů a zařízení pro rozdělování nákladů na teplo zajišťuje a hradí Společenství;
- 9) V případě úvěrové smlouvy (např. na rekonstrukci společných částí domu) organizované statutárním orgánem Společenství bude postup následující:
- Každý vlastník jednotky má právo se na společném úvěru nepodílet. O této skutečnosti písemně informuje statutární orgán Společenství, který na shromáždění vlastníků schvalujícím čerpání úvěru od banky uvede do zápisu bod, kde budou přesně specifikováni vlastníci, kteří uhradí svůj podíl na investici z vlastních zdrojů přímo na účet SVD a na splácení úvěru se nebudou podílet. V zápise bude přesně specifikováno číslo jednotky, jméno a příjmení vlastníka(ů), výši jeho (jejich) podílů na investici a termín, do kterého je povinen peněžní prostředky (v alikvotní výši investičních nákladů připadající na jeho byt v souladu s výši půjčky připadající na ostatní vlastníky) složit na účet SVD (číslo účtu a banky). Některé z uvedených údajů mohou být písemně sděleny později s ohledem na termín konání Shromáždění a termín uzavírání úvěru. Tento zápis nebo úplný text bude součástí úvěrové smlouvy s bankou. Po ukončení investiční akce bude provedeno vyúčtování event. i vyrovnání (v souladu s vyrovnáním vlastníků, kteří se na úvěru podíleli). Měsíční záloha na správu domu a pozemku (par. 1180 odst. 1) bude u těchto vlastníků nižší o částku, kterou vlastníci zúčastnění na úvěrové smlouvě budou splácet úvěr a to po celou dobu splácení.
- 10) Dotace zajišťované Společenstvím vlastníků budou v souladu s platnými zákony a předpisy, které jsou platné v době konání rekonstrukce a budou také tak rozděleny.
- a) v souladu se spoluvlastnickým podílem (stejně jako náklady);
 - b) přiděleny příslušným vlastníků jednotek (pokud si hradí vlastník jednotky např. okna);
 - c) nízkopříjmovým domácnostem (pokud požádaly SVD a mají na dotaci nárok);
- 11) Způsob vyrovnání dotací dle bodu 10) 8 mezi SVD a Vlastníky jednotek.
- Bod 10 a) – započtení v rozpočtu a při závěrečném vyúčtování rekonstrukce;
 - Bod 10 b) – snížení platby (zálohy) o dotaci;
 - Bod 10 c) – SVD sníží splácení úvěru o příslušnou částku, v případě, že se vlastník

jednotky nezúčastní úvěru tak se sníží jednorázový vklad o příslušnou částku, v souladu s bodem 9.

Část V. Orgány Společenství

Čl. 11

Společná ustanovení pro volené orgány Společenství

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a) Shromáždění;
 - b) výbor Společenství (Statutární orgán);
- 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) Součástí pojištění domu je pojištění členů voleného statutárního orgánu.
- 8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté, to platí i pro stávající funkční období.
- 9) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.

Shromáždění může zvolit u každého orgánu libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.

- 10) Kolektivní volený orgán Společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů většiny přítomných svých členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklamací (zvednutím ruky). Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní 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 projednávaným 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. 12 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech.
- 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, neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito členové Společenství shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně patnáct 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 zaslání 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 změně způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky Jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $[\frac{3}{4}]$ většiny hlasů členů Společenství přítomných na shromáždění.
- 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.
- 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 $\frac{1}{4}$ 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 pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru (předsedy Společenství).
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud

dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen Společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů Společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen Společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna Stanov;
- b) změna Prohlášení vlastníka;
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství [a náhradníků] a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) 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;
- e) schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství;
- f) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- g) 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. 6 těchto stanov);
- h) rozhodování o výši rezervy na účtech SVD včetně o event. způsobu jejího rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
- i) 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;
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito Stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí;

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasováním“ 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 statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě dvaceti dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že nesouhlasí. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 4) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách Společných částí, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na Společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na Služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na členy Společenství a k uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 51 % hlasů všech členů Společenství.

Čl. 15

Výbor Společenství

- 1) Statutárním orgánem Společenství je výbor. Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech jak vůči třetím osobám, tak vůči členům Společenství. Navenek zastupuje Společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za Společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru; v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisuje místopředseda výboru společně s dalším členem výboru.
- 2) Výbor 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/nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění nebo jiného orgánu Společenství nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Výbor je oprávněn sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se:
 - a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem a shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek Služeb;
 - c) pojištění Domu a Pozemku;
 - d) pronájmu Společných částí;
- 4) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům Společenství zastupuje výbor předseda nebo další předsedou pověřený člen výboru.
- 5) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 6) Výbor má minimálně 3 členy. Je-li více kandidátů než 3 rozhodne shromáždění vlastníků o počtu kandidátních míst do výboru.

Čl. 16

Další volené orgány Společenství

- 1) Kontrolní komise má maximálně 3 členy. Není zřizována automaticky. Její zřízení se provádí až na pokyn shromáždění s časově omezeným mandátem.

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 17

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání.
- 2) Má se za to, že elektronická komunikace formou emailu je doručena nejpozději třetí den po jejím odeslání.

Čl. 18.

Tyto stanovy bylo možno konzultovat dne 17.2.2025 a dne 3.3.2025 a byly zveřejněny na webu SVD Tylova 735 a následně přijaty na shromáždění vlastníků Jednotek konaném dne 25.3.2025.