



# Zápis ze shromáždění SVJ

ze dne 24. dubna 2019

## 1) Výsledky hospodaření za rok 2018

Obyvatelům domu byly prezentovány výsledky hospodaření za rok 2018, které byly k náhledu na schůzi, nikdo na konci nepřišel s požadavkem vytisknout kopii ke své potřebě. K náhledu jsou jako vždy v elektronické podobě na stránkách [bs800.bpas.cz](http://bs800.bpas.cz) po přihlášení pod odkazem Důležité informace po zadání hesla **bs800**.

## 2) Výměna a cena nových vodoměrů

Dalším bodem byla informace o provedené výměně neovlivnitelných vodoměrů Maddeo a celkových nákladů.

## 3) Akce roku 2018

Prezentovány byly také akce v průběhu roku. Provádělo se několik oprav potrubí TUV (teplé užitkové vody). Byly provedeny revize plynu, požárních rozvodů, hasicích přístrojů a elektřiny. Vyměněno bylo osvětlení po celém domě včetně typu na úsporné LED žárovky. Někdo byl z osvětlení tak nadšen, že byla jedna žárovka v přízemí hned odcizena. Byla nahrazena novou.

## 4) Úprava domovních zvonků

Jako další bod byla nadnesena úprava domovních zvonků, kde se řešila hlavně komplikovanost otevírání dveřního systému přes interní telefony, kde již v okolních domech mají tuto komplikaci vyřešenou. Zůstalo jen u diskuze, další řešení bude vyžadovat zjištění možností.

## 5) Volba nového předsedy domu

Novým předsedou SVJ Bratři Štefanů 800 se po jednohlasném odsouhlasení všech přítomných stal p. Dušek. Součástí této volby bylo také jednohlasné odsouhlasení zvýšení platu předsedy a to na 5000,-Kč/měsíčně.

Součástí volby se řešila také smlouva o úklidu domu, kde platnost smlouvy trvá po dobu její platnosti i v novém funkčním období nového předsedy. S tímto také všichni přítomní jednohlasně souhlasili.

Ve volné diskuzi se řešili následující body:

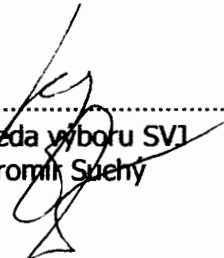
### Zateplení sklepa

U řešení zateplení sklepa podobně jako u vedlejšího domu přítomní hlasovali takto:  
PRO - 12 hlasů, PROTI - 7 hlasů, ZDRŽELI SE - 2 hlasy

## Rampa


Také u rampy pro zdravotně postižené do posledního patra se pro svoji komplikovanost zatím nedořešila, hledá se vhodné řešení.

*V Hradci Králové dne 6.5.2019*



---

Předseda výboru SVJ  
Jaromír Suchý



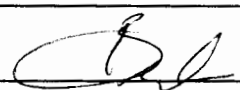
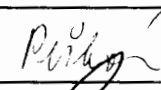
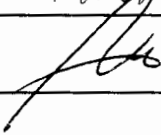

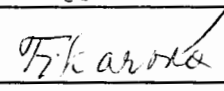
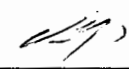
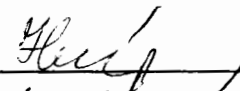
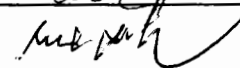
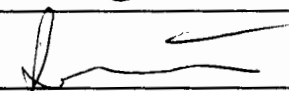
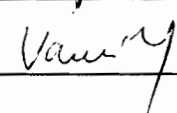
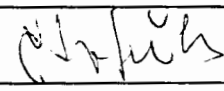
---

Zapisovatel  
David Bukač

-139-

Ze dne: 24.04.2019

**Prezenční listina shromáždění SVJ  
Domu "H" Bří. Štefanů 800 Hradec Králové**

č.	Jméno a příjmení	Číslo bytu	Plocha v dm <sup>2</sup>	Podpis
1	Vašák Antonín	101001	555	
2	Bukačová Ilona	101002	737	
3	Dolanský Jaroslav	101003	737	
4	Mach Jan	101004	555	
5	Pešková Eva	102001	738	
6	Mazura Jan	102002	737	
7	Šulcová Alena	102003	737	
8	Renčová Helena	102004	736	
9	Suchý Jaromír	103001	738	
10	Pejčochová Eva	103002	738	
11	Vosátka Jiří	103003	737	
12	Čežíková Jana Mgr.	103004	737	
13	Vernerová Andrea	104001	738	
14	Horská Eva	104002	738	
15	Medek Ladislav	104003	737	
16	Sobolíková Libuše	104004	737	
17	Vaculíková Šárka	105001	738	
18	Tichá Marie	105002	738	
19	Pajasová Věra	105003	737	
20	Marha Karel	105004	737	
21	Čtvrtečková Ludmila	106001	738	
22	Tichý Pavel	106002	738	

Ze dne: 24.04.2019

23	Mařan Josef	106003	737	
24	Petráš Rostislav Ing.	106004	737	
25	Sehnal Petr	107001	738	<i>Sehnal Petr</i>
26	Mečavová P	107002	738	
27	Hrivňáková Světlana	107003	737	
28	Valentová Jaroslava	107004	737	
29	Jablonská Miluše	108001	738	
30	Pecinová Marie	108002	738	
31	Schmied Karel Ing. Arch.	108003	737	<i>Schmied Karel</i>
32	Kubias Oldřich	108004	737	<i>Kubias Oldřich</i>
33	Fejfar Josef	109001	738	<i>Fejfar Josef</i>
34	ing. Goljánová	109002	737	
35	Properová Romana	109003	737	<i>Properová Romana</i>
36	Konečný Miloš	109004	737	<i>Konečný Miloš</i>
37	Cilimingas Havlíčková Jana	110001	737	<i>Cilimingas Havlíčková Jana</i>
38	Fikarová Věra	110002	737	<i>Fikarová Věra</i>
39	Kubínová Ivana	110003	738	<i>Kubínová Ivana</i>
40	Andrýsková Eva	110004	737	<i>Andrýsková Eva s placem u nás</i>
41	Kotašová Zdeňka	111001	738	<i>Kotašová Zdeňka</i>
42	Pivoňková Veronika	111002	738	
43	Suchánková Stanislava	111003	737	<i>Suchánková Stanislava</i>
44	Kubínková	111004	737	
45	Jandáková Květoslava	112001	738	<i>Jandáková Květoslava</i>
46	Gajdůšková Zlata	112002	738	<i>Gajdůšková Zlata</i>

47	Zemanová Petra Ing.	112003	737	Zeman
48	Jirucha Antonín	112004	737	Jirucha
49	Silbernágl Jindřich Mgr.	113001	720	
50	Štefec Jan	113002	588	
51	Schejbal Jaroslav	113003	586	Schejbal
52	Dušek Jiří, Ing.	113004	419.586	Dušek

Celkem vlastníci: **37 643** dm<sup>2</sup>

**Celkem přítomno**

Vlastníci	Celkem dm2 PRO	Celkem % PRO
27	19 741	52,44
Hlasů PRO	Hlasů PROTI	
27	/	

VÝBOR SVJ DOMU 800 bří. ŠTEFANŮ  
HRADEC KRÁLOVÉ SVOLÁVÁ  
SHROMÁŽDĚNÍ MAJITELŮ BYTOVÝCH  
JEDNOTEK.

DEN KONÁNÍ.....24.4.2019

ČAS KONÁNÍ.....18,00 HOD.

MÍSTO KONÁNÍ.....SUŠÁRNA

PROGRAM:

1. Zahájení
2. Výsledky hospodaření za r. 2018
3. Opravy vodovodního potrubí.
4. Výměna vodoměrů - cena, provedeny pravidelné revize, výměna žárovek mezi výtahy za nižší spotřebu./krádež žárovky v přízemí/, návrhy na úpravu dom. zvonků.
5. Volba nového předsedy, diskuze.

21.03.2019. Za SVJ Suchý



**Zápis ze shromáždění**  
**Společenství vlastníků jednotek domu „H“,**  
(dále jen SVJ)  
č.p. 800/16 v ulici Bratří Štefanů, Hradec Králové,

konané v Hradci Králové dne 10.6.2019 od 18 hod.

Podle přiložené prezenční listiny bylo přítomno 35 vlastníků jednotek se spoluvlastnickým podílem 67,10 %.

Shromáždění vlastníků bylo usnášeníschopné.

**Program shromáždění:**

1. Zahájení
2. Změny stanov SVJ
3. Změna odměny pro předsedu SVJ
4. Diskuse

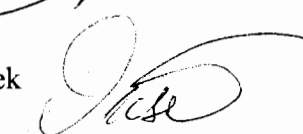
**Průběh jednání a přijetí usnesení:**

1. **Zahájení a schválení programu schůze.** Jednání schůze shromáždění SVJ zahájil Jiří Dušek. Přivítal přítomné vlastníky jednotek, odůvodnil svolání shromáždění SVJ a navrhl na zapisovatele shromáždění pana Davida Bukače. Po sečtení přítomných vlastníků bylo konstatováno, že shromáždění je usnášeníschopné a bylo přistoupeno k hlasování o programu jednání dle pozvánky a zapisovatele.  
**Usnesení:** Shromáždění SVJ schvaluje program jednání a zapisovatele plnou většinou přítomných vlastníků jednotek.
2. **Změny stanov SVJ** byly předloženy jednotlivým členům 30 dnů před shromážděním v písemné podobě. Před shromážděním nebyly vzneseny žádné připomínky. Během diskuse byly vzneseny připomínky k některým bodům od pana Andryška. Tyto připomínky byly přečteny a z hlediska jejich obsahu bychom měly předělat stávající stanovy. Po diskusi jsme navrhli hlasovat o přijetí nových stanov, které každý vlastník dostal do schránky nebo dopisem na jeho adresu bydliště.  
**Usnesení:** Shromáždění SVJ schválilo přijetí nových stanov SVJ nadpoloviční většinou přítomných vlastníků jednotek. Pro se vyslovilo 24 vlastníků, proti 4 (jmenovitě pan Andryšek, paní Tichá, Horská a Sobolíková, kteří navrhovali úpravu stávajících stanov dle připomínek pana Andryška.), zdrželo se 7 vlastníků.
3. **Změna odměny pro předsedu SVJ.** Bylo navrženo, aby měsíční výše odměny pro předsedu společenství byla 100,- Kč na jednu bytovou jednotku.  
**Usnesení:** Shromáždění SVJ schválilo návrh na odměnu pro předsedu společenství nadpoloviční většinou přítomných vlastníků jednotek.
4. V rámci diskuse bylo navrženo projednání realizace schodišťové sedačky nebo plošiny z 11. do 12. patra pro starší a nemocné vlastníky z posledního patra.  
**Usnesení:** Shromáždění SVJ schválilo návrh na realizaci nadpoloviční většinou přítomných vlastníků jednotek.

Zapsal: David Bukač



Předseda SVJ: Jiří Dušek



Předseda společenství vlastníků jednotek  
domu „H“ č. p. 800/16 v ulici Bratří Štefanů, Hradec Králové,

svolává

## SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

na den 10.6.2019 od 18 hodin, do sušárny ve 12. patře našeho domu

### Program shromáždění:

1. Zahájení
2. **Schválení změny stanov SVJ**
3. Schválení změny odměny pro předsedu společenství
4. Diskuse
5. Usnesení

Shromáždění vlastníků se účastní s hlasovacím právem pouze vlastníci jednotek nebo jejich zplnomocnění zástupci (zmocněnec odevzdá plnou moc u prezence, podpis nemusí být ověřen).

Vážení vlastníci, prosím o maximální možnou účast, neboť projednávaná problematika je velmi důležitá pro další fungování našeho společenství.

### Přílohy:

Stanovy SVJ

Předseda společenství vlastníků jednotek  
domu „H“ č. p. 800/16 v ulici Bratří Štefanů, Hradec Králové,

svolává

## SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

na den 10.6.2019 od 18 hodin, do sušárny ve 12. patře našeho domu

### Program shromáždění:

1. Zahájení
2. **Schválení změny stanov SVJ**
3. Schválení změny odměny pro předsedu společenství
4. Diskuse
5. Usnesení

Shromáždění vlastníků se účastní s hlasovacím právem pouze vlastníci jednotek nebo jejich zplnomocnění zástupci (zmocněnec odevzdá plnou moc u prezence, podpis nemusí být ověřen).

Vážení vlastníci, prosím o maximální možnou účast, neboť projednávaná problematika je velmi důležitá pro další fungování našeho společenství.

### Přílohy:

Stanovy SVJ



	Příjmení a jméno	Číslo bytu	Plocha v dm2	Podpis
1	Vašák Antonín	101001	555	
2	Bukačová Ilona	101002	737	
3	Dolanský Jaroslav	101003	737	
4	Mach Jan	101004	555	
5	Pešková Eva	102001	738	
6	Mazura Jan	102002	737	
7	Šulcová Alena	102003	737	
8	Renčová Helena	102004	736	
9	Suchý Jaromír	103001	738	
10	Pejšochová Eva	103002	738	
11	Vosátka Jiří	103003	737	
12	Čežíková Jana Mgr.	103004	737	
13	Vernerová Andrea	104001	738	
14	Horská Eva	104002	738	
15	Medek Ladislav	104003	737	
16	Sobolíková Libuše	104004	737	
17	Vaculíková Šárka	105001	738	
18	Tichá Marie	105002	738	
19	Pajasová Věra	105003	737	
20	Marha Kare Ing.	105004	737	
21	Čtvrtečková Ludmila	106001	738	
22	Tichý Pavel	106002	738	
23	Mařan Josef	106003	737	
24	Petráš Rostislav Ing.	106004	737	
25	Sehnal Petr	107001	738	
26	Mečavová Petra Ing.	107002	738	

27	Hrivňáková Světlana	107003	737	
28	Valentová Jaroslava	107004	737	Dědič - PM
29	Jablonská Miloslava	108001	738	
30	Pecinová Marie	108002	738	
31	Schmied Karel ing.arch.	108003	737	
32	Kubias Oldřich	108004	737	Dědič - plati' noc (PM)
33	Fejfar Josef	109001	738	
34	Goljanová Henrieta Ing.	109002	737	Goljan
35	Propperová Romana	109003	737	Propper
36	Konečný Miloš	109004	737	
37	Fikarová Věra	110001	737	Fikarova
38	Kubínová Ivana	110002	738	Dědič - PM
39	Andrýsková Eva	110003	737	Kubínová & PM
40	Cilimingas Havlíčková Jana	110004	737	Kilimngas Havlíčková
41	Soldátová Iva DiS.	111001	738	SA
42	Pivoňková Veronika	111002	738	Dědič - PM
43	Suchánková Stanislava	111003	737	Suchánková
44	Kubínek Jiří Ing.	111004	737	Kubínek Jiří Ing.
45	Jandáková Květoslava	112001	738	G
46	Gajdušková Zlata	112002	738	Gajdušková
47	Zemanová Petra Ing.	112003	737	
48	Jirucha Antonín	112004	737	
49	Silbernágl Jindřich Mgr.	113001	720	Jirucha
50	Štefec Jan	113002	588	
51	Schejbal Jaroslav	113003	586	Česce
52	Dušek Jiří Ing.	113004	719	Dědič

Celková plocha domu v dm2

37 643

<u>Celkem přítomno vlastníků</u>	<u>35</u>
<u>Celkový podíl jejich bytů v dm2</u>	<u>25 258</u>
<u>Procento přítomných</u>	<u>67,31%</u>
<u>Procento jejich podílu</u>	<u>67,10%</u>



5

-157-

## STANOVY

### Společenství vlastníků jednotek

#### Část I. Základní ustanovení

##### Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu „H“ č.p. 800/16 v ulici Bratří Štefanů, Hradec Králové
- 2) Sídlo: Hradec Králové, Bratří Štefanů 800/16, PSČ 500 03
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

##### Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st 1646, na němž se nachází dům č.p 800/16 zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 23991 v obci Hradec Králové, katastrální území Slezské Předměstí.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - i. společných částí domu;
    - ii. technických zařízení domu jako společných částí; a
    - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;příčemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
  - a) zajišťování veškeré správy, 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 vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
  - a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
  - c) pojištění domu;
  - d) nájmu společných částí domu;
  - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

## Část II. Členství ve společenství vlastníků

### Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

### Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);
  - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
  - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
  - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
  - d) podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
  - f) člen společenství, nový nabyvatel bytové jednotky je povinen v souvislosti s převodem nebo přechodem vlastnictví k takové jednotce uhradit správci jednorázovou úhradu za evidenci takové skutečnosti ve výši 500,- Kč za bytovou jednotku.
  - g) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
  - h) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,

- i) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiných členům společenství,
  - j) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
  - k) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),
    - iii. číslo svého bankovního účtu
    - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
    - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
    - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.;
    - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
  - l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
  - m) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníkům. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,
  - n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníkům,
  - o) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníkům pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - p) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
  - q) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
  - r) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníkům do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
  - s) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
  - t) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
  - u) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, má právo požítovat si jejich fotokopie na vlastní náklady. Nahlížení lze realizovat každé první a třetí pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, od 15:00 do 19:00 hodin na adrese: SBD Hradec Králové, V Lipkách 894, 500 02 Hradec Králové 2, po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než jedenkrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 100 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

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

**Čl. 5  
Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníkům. Společenství vlastníkům 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, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníkům nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkům.
- 3) Společenství vlastníkům právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníkům při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout - o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50 000,- Kč,

- o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukci 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 35 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50 000,- Kč 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) 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 nekrmít 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.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na sířeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) 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.
- 6) 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.

- 7) 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.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve vylučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) 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.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) 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.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

**Část IV.  
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

**Čl. 7  
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství  
a vypořádání výsledku hospodaření**

- 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 dvě části:

- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
    - zůstatek k 1. lednu,
    - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, zůstatek k 31.12.;
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
    - bankovní poplatky,
  - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
    - pojištění domu a pozemku,
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
    - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
    - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
    - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
      - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
      - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

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 stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha 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 dlouhodobé zálohy se nevypovídává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvem vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu 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 20. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b) provoz a čištění kominů podle počtu využívaných vyústění do kominů,
  - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 8 odst. 1 písm. b),
  - 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 vlastníků jednotek o jiném postupu, 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 oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby úrok 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) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.



-162-

**Část V.**  
**Orgány společnosti**

**Čl. 9**  
**Společná ustanovení**

- 1) Orgány společnosti jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) předseda společnosti vlastníků.
- 2) Členem voleného orgánu společnosti nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společnosti nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společnosti. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společnosti může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společnosti při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společnosti za dluh společnosti v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřiteli plnění na společnosti vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společnosti se přičítá společnosti.
- 9) K usnesení orgánu společnosti, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že 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 společnosti. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společnosti je veřejné.

**Čl. 10**  
**Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni členové společnosti.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tyto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společnosti včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společnosti na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společnosti může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společnosti nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společnosti, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společnosti, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společnosti.
- 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 společnosti rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společnosti. 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 předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

#### Čl. 11

##### Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- změna stanov,
- změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

- 163 -
- schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
  - schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
  - rozhodování o
    - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
    - změně účelu užívání domu nebo jednotky;
    - změně podlahové plochy jednotky;
    - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
    - změně podílu na společných částech;
    - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
    - opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
    - o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  - udělování předchozího souhlasu
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
    - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
    - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
  - 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,
  - rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

#### Čl. 12

##### Rozhodnutí mimo zasedání

- O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 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.
- Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovky vyžadují vyšší počet hlasů.
- Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovitých věcí, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a

pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 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) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

**Část VI.  
Společná a závěrečná ustanovení**

**Čl. 14  
Nebytový prostor**

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

**Čl. 15  
Společná ustanovení**

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

**Čl. 16  
Závěrečné ustanovení**

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 10.6. 2019

