

# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I

#### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu uvedeného v čl. II.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka").
3. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.

### Čl. II

#### Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků 1276 Zlín
2. Sídlo společenství: třída Tomáše Bati 1276, 760 01 Zlín

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### Čl. III

#### Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
  - b) údržby a oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů a jejich revize a opravy,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) prohlídek a čištění komínů,
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - i) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
  - j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu,
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání zálohových plateb od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu, pozemku a záloh na úhrady služeb, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí správce cizího majetku a podle pokynů schválených shromážděním,
  - e) vedení účetnictví podle platného zákona v souladu se zvláštními právními předpisy s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla, teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody, odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v souladu s obecně závaznými právními předpisy společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### Čl. IV

##### **Změny společných částí domu**

1. Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

2. Společenství rovněž zajišťuje stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

### Čl. V

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
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, 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 sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami, nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství, nebo jinému orgánu společenství.
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí, 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 nabytí nemovitých a movitých věcí, o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, do výše částky určené shromážděním. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

### Čl. VI

#### **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, pudy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
2. Podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor upravuje Domovní řád, který schvaluje shromáždění. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
3. 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 TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. VII

#### **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
  - b) výbor společenství (dále jen "výbor"),
  - c) kontrolní revizor (dále jen „revizor“).
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3. Členem voleného orgánu 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 vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednací orgán usnést na hlasování tajném.
11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, jmenuje soud, na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy statutárního orgánu na dobu, než budou noví členové zvoleni.
12. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce. Její výši a podmínky poskytnutí navrhuje výbor a schvaluje shromáždění společenství.

### Čl. VIII

#### **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává revizora.
3. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky,
  - f) rozhodování o:
    1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
    2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
    3. změně podlahové plochy jednotky;
    4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
    5. změně podílu na společných částech;
    6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
    7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
    8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
    2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
    3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
  - h) 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,
  - i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  5. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se doručí všem členům společenství anebo se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
  6. O svolání shromáždění musí být členové společenství vyrozuměni nejméně 15 dnů před jeho konáním. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  7. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
  8. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud obecně závazné právní předpisy nebo tyto stanovy neurčují jinak.

9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
10. K přijetí usnesení o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
11. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může svolavatel navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
12. 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.
13. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
14. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
15. 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 musí být zhotoven nejpozději do 30 dnů od ukončení jednání.

#### Čl. IX

##### **Rozhodnutí mimo zasedání**

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán doručí návrh rozhodnutí na poslední známou adresu 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.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
4. Statutární orgán písemně oznámí členům společenství výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

#### Čl. X

##### **Výbor**

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Uvnitř společenství jedná navenek za výbor předseda. 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 podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

2. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou těch věcí, které jsou podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Výbor ze svých členů volí a odvolává předsedu výboru.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor má pět členů. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - j) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
  - k) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - l) rozhoduje o čerpání prostředků na opravy a údržbu do maximální výše schválené shromážděním vlastníků pro jednotlivý případ. O čerpání částky na opravy a údržbu nad stanovený limit pro jednotlivý případ, je oprávněno rozhodnout pouze shromáždění vlastníků, s výjimkou havarijních stavů a oprav z revizních zpráv. V těchto případech výbor rozhoduje o čerpání prostředků na opravy a údržbu s maximální hospodárností vynakládání finančních prostředků na jednotlivý havarijní případ.
  - m) dbá na dodržování domovního řádu a usnesení shromáždění.
9. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum jednání,
- b) probírané body jednání,
- c) přijatá usnesení,
- d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
- e) účastníky jednání.

## Čl. XI

### Kontrolní revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokladů společnosti a vyžadovat od členů dalších orgánů nebo zaměstnanců společnosti potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti.
2. Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
3. Revizor v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s platnými zákony a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se jednání výboru.

## Čl. XII

### Pracovní poměr

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení pracovní náplně, které je zaměstnanec oprávněn činit v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, schvaluje výbor.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

## Čl. XIII

### Obecná ustanovení

1. Členství ve společnosti vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společnosti vlastníků ručí člen společnosti v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Při převodu vlastnického práva člena společnosti k jednotce nevzniká společnosti vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
4. Společnost vlastníků je povinno na základě žádosti člena společnosti 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 společnosti, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude



vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

6. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení (názvu), data narození (IČ) a místa trvalého pobytu (adresu pro doručování) též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

#### Čl. XIV

##### **Práva a povinnosti člena společenství**

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 stanovených obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - 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 ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu z jednání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a podílet se na úhradě ztráty společenství.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) hradit včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku včetně příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak. Hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány.
  - c) hradit včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, dále upozorňovat na osoby a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod na domu a jeho vybavení, na ostatním majetku společenství,
  - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a rozhodnutími orgánů společenství,
  - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci, příslušníci jejich domácností a osoby, jimž umožnil vstup do domu,

- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
  - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
  - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 6 a pro potřeby správy domu,
  - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - l) dodržovat domovní řád. Případy neplnění domovního řádu je oprávněn řešit výbor společenství. Pokud nelze zajistit plnění domovního řádu výborem je tento oprávněn postoupit jednotlivé stížnosti přísl. kompetentním institucím (Magistrát města Zlína, Městská policie, Policie ČR ap.),
  - m) provádět pravidelný úklid společných prostor v domě podle stanoveného rozpisu. V případě, že z jakýchkoliv důvodů není úklid vlastníkem zajišťován, je povinen hradit náklady na zajištění úklidu druhou osobou formou zvýšeného poplatku za služby. K úhradě těchto nákladů může být použit i případný přeplatek za služby při vyúčtování za příslušný kalendářní rok.
  - n) 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.
  - o) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě.
  - p) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - q) 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,
  - r) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
  - s) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu,
  - 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. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie.

## ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XV

#### **Hospodaření společenství**

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.
2. Příjmem společenství jsou zejména:
  - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
  - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem za společenství.
3. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
  - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
4. Vlastníci jednotek se mohou se společenstvím dohodnout, že příjmy uvedené v odst. 3. tohoto článku budou převedeny do dlouhodobých záloh na opravy a údržbu domu.

### Čl. XVI

#### **Příspěvek na správu domu a pozemku**

1. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
2. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

### Čl. XVII

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu**

1. Společenství je povinno sestavit pro každý hospodářský rok rozpočet. Za sestavení rozpočtu odpovídá výbor.
2. Rozpočet společenství schvaluje shromáždění.

#### Čl. XVIII

##### **Úhrada služeb**

1. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje společenství.
3. Poskytovatelem služeb je společenství, příjemcem služeb vlastníci jednotky.
4. Vlastník jednotky je povinen platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
5. O výši zálohy a způsobu rozúčtování nákladů rozhoduje shromáždění.
6. Výše zálohy se stanoví vždy na kalendářní rok, v průběhu roku smí být měněna jen v míře odpovídající změně ceny služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů.

#### ČÁST ŠESTÁ

##### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. XIX

##### **Nebytový prostor**

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

#### Čl. XX

##### **Společná ustanovení**

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

#### Čl. XXI

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním ve Zlíně dne 23.4.2015 a téhož dne nabyly účinnosti.