

# STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I

#### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která je založena na základě ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) o bytovém spoluvlastnictví.
- (2) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.
- (3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek vymezených v nemovité věci, společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen "člen společenství"). Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

### Čl. II

#### Název a sídlo společenství

- (1) Názevem společenství je **Společenství vlastníků Jeronýmova 566 až 569**
- (2) Sídlo společenství je **Jeronýmova 566/22d, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec**

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### Čl. III

#### Správa domu a pozemku a další činnosti

- (1) Společenství zajišťuje správu bytového domu č. p. 566, 567, 568, 569 a pozemku par. č. 316/9 (dále jen „dům“ a „pozemek“), k. ú. Horní Růžodol a obec Liberec (dále také pouze jako „správa domu“) se rozumí zejména zajišťování následujících činností:
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení

domu, včetně revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice a zajištění prohlídek a čištění komínů,

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
  - e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z právních předpisů,
  - f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek – členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti společenství,
  - g) stanovení a vybírání záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - i) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - j) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek – členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění, přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami,
  - k) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - l) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
  - m) provádění opatření ke zjednání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu; právo a povinnost vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (2) Pro účely správy domu je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu,
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu,
  - d) nájmu společných částí domu a
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
- (3) Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- (4) Společenství je oprávněno, určí-li tak shromáždění vlastníků jednotek, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu.

- (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 a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - 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,
  - 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 rozsahu dle právních předpisů dále zajišťuje zejména:
- včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle právních předpisů.

#### Čl. IV

##### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka domu o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
- vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
  - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění.

- (4) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## **ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

### Čl. V

#### Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění a
  - b) výbor společenství.
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Je-li členem voleného orgánu společenství jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství je oprávněn pro jednotlivý případ zmocnit jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však pro dobu 3 (tři) měsíců ode dne uplynutí 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.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem nebo který ho zvolil. Jeho funkce zaniká uplynutím 2 (dvou) měsíců od doručení oznámení o odstoupení.

- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

## Čl. VI Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- (2) Do působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
  - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - d) určování výše příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě výše a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti společenství,
  - e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - f) rozhodování:
    1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    2. o opravě nebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
  - g) udělování předchozího souhlasu:
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi,
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
  - i) určování pravidel pro užívání společných částí domu,
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Statutární orgán společenství svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán společenství svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti; neučiní-li tak, svolají tito členové shromáždění k zasedání na náklady společenství sami. Svolavatel připravuje též podklady pro zasedání shromáždění.

- (4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zasílá členům společenství nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění a vyvěšuje se na nástěnce v domě. Má-li člen společenství bydliště nebo adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů v domě, považuje se pozvánka za řádně zaslou i vhozením do poštovní schránky. Za řádné zaslání pozvánky se považuje i zaslání pozvánky některou z forem elektronické komunikace, tj. například prostřednictvím e-mailu uvedeného v seznamu členů nebo mobilní či jiné podobné aplikace. Při zaslání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenou třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Tato pravidla doručování se přiměřeně použijí pro rozhodování mimo zasedání shromáždění dle těchto stanov. Pozvánku lze předat rovněž osobně proti podpisu.
- (5) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (6) Jednání shromáždění řídí statutární orgán společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem odlišným od osoby statutárního orgánu společenství podle odstavce 3 věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (7) Každý člen společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (8) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- (9) Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož porizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství vlastníků.
- (10) Ustanovení odstavců 8 a 9 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání volených orgánů společenství.
- (11) Není-li svolané shromáždění schopno se usnášet, může osoba oprávněná svolat náhradní shromáždění, a to ve lhůtě 15 dnů od předchozího zasedání shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění může jednat jen o stejných záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání shromáždění. Náhradní shromáždění je v tomto případě usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

## Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda spolu s dalším členem výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (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 tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných 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) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku 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 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. jménem společenství
  - j) vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek; a činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a záloh a vyúčtování úhrady cen služeb.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství dále zejména:
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
  - b) 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,
  - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
  - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení veřejného rejstříku.
  - e) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující náklady v jednotlivých případech částku stanovenou dle čl. VI, odst. 2, písm. f) bod 2 těchto stanov; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

## Čl. VIII

### Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit členovy statutárního orgánu společenství vlastníků.

## Čl. IX

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství mimo zasedání shromáždění

- (1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění za podmínek stanovených zákonem může být rozhodováno mimo zasedání.



- (2) Může být také rozhodnuto o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala nebo o týchž záležitostech, které na svolaném shromáždění projednány nebyly, a to na návrh statutárního orgánu.
- (3) Může být také rozhodnuto o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala.
- (4) Návrh musí obsahovat alespoň 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 je 20 dní ode dne zaslání návrhu rozhodnutí.

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. X

#### Vznik členství a seznam členů

- (1) Členy společenství se stávají fyzické či právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové společenství mají postavení vlastníka jednotky a společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na společných částech.
- (3) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. Zmocnění musí být předloženo společenství v písemné formě. Jsou-li společnými členy manželé písemná forma zmocnění se nevyžaduje. Má se za to, že společným zástupcem je ten z manželů, který se dostaví na shromáždění a hlasuje na něm, případně ten z manželů, který učiní jiné právní jednání vůči společenství.
- (4) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu,

než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Žádá-li člen doručování pozvánek na shromáždění a jiných listin na emailovou adresu, uvede rovněž tuto emailovou adresu.

- (5) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
- a) označení jednotky,
  - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- (6) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a bydliště této osoby.
- (7) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- (8) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen bez zbytečného odkladu oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.), a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- (9) Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit statutárnímu orgánu společenství své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- (10) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a bydliště vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovu jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

## Čl. XI

### Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty 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 ze schůze 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.
- g) nechat se ve výkonu svých výše uvedených práv, s výjimkou práva být volen do orgánů společenství, zastupovat jinou, k tomu písemně zmocněnou osobou.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví právní předpisy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) 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 statutární orgán alespoň 3 (tři) dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) 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 (třicet) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon

vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků

- (3) Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

## Čl. XII

### 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 společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání.
- (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 nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- (4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování 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 střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- (5) V případě, že člen společenství při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání nebo např. umístí ve společných částech předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto členovi společenství.
- (6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány 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 umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

- (7) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- (8) 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.
- (9) V případě, že úklid společných částí domu není zajištěn dodavatelsky, je člen společenství povinen provádět úklid společných částí domu dle rozpisu na němž se členové společenství dohodnou, a který bude vyvěšen na nástěnce v domě. V případě, že některý ze členů společenství neprovede ve stanovené době úklid kteréhokoliv prostoru dle rozpisu, a to ani poté, co bude upozorněn, že svoji povinnost nesplnil, bude na jeho náklad zajištěna úklidová služba.
- (10) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. Dále člen společenství nesmí umísťovat předměty mimo sklepní kóji.
- (11) 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.
- (12) 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.

## **ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. XIII**

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

- (1) Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství:

- a) společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet,
  - b) základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější,
  - c) v rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období,
  - d) stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období,
  - e) stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“,
  - f) rozpočet nákladů pod bodem c) a d) se stanoví na roční období,
  - g) rozpočet nákladů uvedených pod bodem e) se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok,
  - h) společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- (2) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v právních předpisech a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství vlastníků odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- (6) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (7) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## Čl. XIV

### Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- (1) Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku:
  - a) Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.
  - b) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
  - c) Nevycerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
  - d) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vypořádat.
  - e) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění.
  - f) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.
- (2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.
- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství do 15. (patnáctého) dne v měsíci spolu s příspěvky na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- (4) Náklady na služby se rozúčtují na základě usnesení shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle příslušného právního předpisu.
- (5) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (7) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

- (8) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení.

## ČÁST ŠESTÁ ZÁVEREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. XV

#### Určení prvních členů statutárního orgánu

- (1) Prvními členy statutárního orgánu jsou:

Ing. JIŘÍ HALÁMEK, dat. nar. 13. července 1955  
bytem: Jeronýmova 566/22d, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec

ANTONÍN SUCHÝ, dat. nar. 30. března 1947  
bytem: Jeronýmova 566/22d, Liberec VII-Horní Růžodol, 460 07 Liberec

FILIP JOSÍFEK, dat. nar. 1. února 1976  
bytem: Vrbatova 907/2, Liberec XXV-Vesec, 463 12 Liberec

- (2) Statutární orgán je oprávněn samostatně rozhodnout o tom, že se tento článek stanov vypouští, je oprávněn vyhotovit úplné znění stanov a založit je do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

### Čl. XVI

- (3) Tyto stanovy byly přijaty vlastníkem všech jednotek dne 31. 1. 2023.
- (4) V případě, že některé právní poměry týkající se společenství nejsou výslovně upraveny těmito stanovami, řídí se ustanoveními právních předpisů České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a prováděcími právními předpisy.

Za Liberecké bytové družstvo Stadion

.....

.....