

**Obec Říčany**  
**se sídlem nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany**  
**IČ: 002 82 537**  
**zastoupená Ing. Janem Studeným, starostou**

jako jediný vlastník všech jednotek v domě č.p. 462, č.p. 463 v Říčanech, který je součástí pozemku parc. č. 12/2, a v domě č.p. 464, č.p. 465 v Říčanech, který je součástí pozemku parc. č. 12/3, vše v kat. území Říčany u Brna, obec Říčany,

v souladu s ust. § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

zakládajíc společenství vlastníků **schvaluje tyto stanovy:**

**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Část první**  
**Všeobecná ustanovení**

**Čl. 1**

**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č.p. 462, č.p. 463, č.p. 464, č.p. 465 na pozemku parc. č. 12/2 a pozemku parc. č. 12/3, a správy pozemků parc. č. 12/2 a parc. č. 12/3 v kat. území Říčany u Brna, obec Říčany.

**Čl. II**

**Název a sídlo**

1. Název zní: **Společenství vlastníků Za Horou 462-465, Říčany.**
2. Sídlem je: **nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany.**

**Část druhá**

**Předmět činnosti společenství vlastníků**

**Čl. III**

**Obecné vymezení správy domu a pozemků**

1. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravami společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu 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.
2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Do okamžiku vzniku společenství vlastníků vykonává správu domu správce. Prvním správcem je prvotní vlastník, obec Říčany, se sídlem nám. Osvobození 340, 664 82 Říčany, IČO: 00282537. Správce vykonává působnost v rozsahu stejném jako statutární orgán společenství vlastníků.

## **Čl. IV**

### **Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
  - 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 vlastníků jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků 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 zřízení podle technického vybavení domu,
  - 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 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.

## **Čl. V**

### **Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  - a. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
  - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
  - c. vedení účetnictví, zpracování a přeložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
  - d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy se stanovami společenství vlastníků,
  - e. 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,
  - f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Čl. VI**

### **Oprávnění sjednávat smlouvy**

1. Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - 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,
  - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
2. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

## **Čl. VII**

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

1. V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“) může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
  - a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b. cenu za služby poskytované správcem,
  - c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud by byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
  - e. 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,
  - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
  - h. další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## **Část třetí**

### **Členství ve společenství vlastníků Členská práva a povinnosti**

## **Čl. VIII**

### **Vznik členství**

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
  - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové společenství oprávněni a povinni společně a nerozdílně, práva a povinnosti člena společenství vykonávají prostřednictvím společného zástupce dle čl. XI. stanov.
4. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

## **Čl. IX.**

### **Seznam členů společenství vlastníků**

1. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků je u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a. jméno a příjmení,
  - b. datum narození,
  - c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
  - d. bydliště (doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, dále jen bydliště), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
  - e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
  - f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov, a to v rozsahu údajů uvedených v odst. 1 písm. a) a d).
  3. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
  4. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáže-li zájem hodný právní ochrany.
  5. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.
  6. Společenství dále vede seznam osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání. V seznamu těchto osob je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a bydliště. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a bydliště osoby, které přenechal kterýkoliv vlastník byt k užívání; v jiném rozsahu se seznam nezpřístupňuje.

## **Čl. X**

### **Členská práva a povinnosti**

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
  - a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
  - d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků je nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování,
  - f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje,
  - h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků a požít si z nich výpisy, opisy a kopie.
2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

3. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
  - a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
  - b. řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakéž i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
  - c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí údržbu a drobné opravy,
  - g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
  - h. předat předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
4. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
6. Vlastník jednotky předem oznámí společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř svého bytu. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní společenství vlastníků na základě jeho předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i přístupem do bytu.
7. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
8. Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
9. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků své jméno, datum narození, bydliště, adresu trvalého pobytu, a dále jméno, datum narození 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.
10. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka nebo osoby, které přenechal byt k užívání.

## **Čl. XI**

### **Spoluvlastnictví jednotky**

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na

společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

3. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

## **Čl. XII**

### **Zánik členství ve společenství vlastníků**

1. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
  - a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
  - c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
  - e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

## **Část čtvrtá**

### **Orgány společenství vlastníků**

## **Čl. XIII**

### **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a. shromáždění,
  - b. předseda společenství vlastníků.

## **Čl. XIV**

### **Shromáždění**

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají tito vlastníci jednotek, zařadí předseda na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou adresu bydliště, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka může být zaslána rovněž e-mailem na adresu, kterou vlastník pro tento účel uvede. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

4. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
5. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže platným občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
6. Do působnosti shromáždění patří:
  - a. změna stanov,
  - b. volba a odvolávání předsedy společenství vlastníků a rozhodování o výši jeho odměny,
  - c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
  - d. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - e. rozhodování
    - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
    - o opravě, údržbě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 10 stanov,
  - f. udělování předchozího souhlasu,
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
    - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 10,
    - 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,
  - g. 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,
  - h. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se z přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
8. Zasedání shromáždění zahájí předseda společenství vlastníků. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodně o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení.

Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

9. Předseda společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
  - a. kdo zasedání svolal,
  - b. jak, kdy se konalo,
  - c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
  - d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
  - e. plné znění přijatých usnesení,
  - f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
  - g. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména 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 musejí být uschovány u předsedy společenství. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

10. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl, v rámci toho může též 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.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

## **Čl. XV**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

## **Čl. XVI**

### **Předseda společenství vlastníků**

1. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán má jednoho člena. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.



2. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve věch záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
4. Způsobilý být předsedou společností vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství vlastníků z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude 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. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.
7. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
8. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
  - a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle 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 pojištění domu,
  - c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
  - d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
  - f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
  - h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
9. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:
  - a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem,
  - e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o.z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
10. V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:
- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč,
  - b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
11. Funkce předsedy společenství vlastníků končí:
- a. uplynutím funkčního období,
  - b. odvoláním z funkce,
  - c. odstoupením z funkce,
  - d. ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
  - e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
12. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
13. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o.z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

#### **Část pátá** **Určení prvního předsedy společenství**

##### **Čl. XVII**

Prvním předsedou společenství vlastníků je Ing. Jan Studený, nar. 08.06.1983, trvale bytem Brněnská 78, 664 82 Říčany.

#### **Část šestá** **Pravidla pro správu domu a pozemků a užívání společných částí**

##### **Čl. XVIII**

1. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

#### **Část sedmá** **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

##### **Čl. XX**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
  - b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,

- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníků jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
  - e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
  - f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků, 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 doplatků z jejich vyúčtování, a
    - c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
  3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemků.
  4. Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
  5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánové v budoucích letech.
  6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

## **Čl. XXI**

### **Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. Příspěvek se stanoví v poměru odpovídajícím podílu na společných částech.
2. Na každou jednotku stejně se však rozvrhnou:
  - a. náklady na odměňování předsedy společenství,
  - b. náklady na vedení účetnictví,
  - c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
  - d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
  - e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby,
  - f. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu, ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké má dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených s užíváním bytu a zálohách na toto plnění, případně že takové dluhy nejsou.

## Čl. XXII

### Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, provoz a čištění komínů.
3. Vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (služby). O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
  - a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b. osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.
6. V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků či nedoplatků je nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování členu společenství.

## Část osmá

### Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů. Co je stanoveno v těchto stanovách o bytu, platí také pro nebytový prostor.

V ..... dne .....

za Obec Říčany

.....  
Ing. Jan Studený, starosta