

**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK****Společenství vlastníků Na Baranovci 2165, Ostrava
dle § 1200 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku****Obsah**

A. OBECNÁ USTANOVENÍ.....	1
B. PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKŮ A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI.....	2
C. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ A JEJICH PŮSOBNOST.....	5
D. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	10
E. HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	13
F. ZRUŠENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ	14
G. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	14

A. Obecná ustanovení -----

1. Název společenství vlastníků zní: Společenství vlastníků Na Baranovci 2165, Ostrava. ----
2. Sídlem společenství vlastníků je: Na Baranovci 2165/38, Slezská-Ostrava, 710 00 Ostrava.
3. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č.p. 2165 v části obce Slezská Ostrava, jež je součástí pozemku parc. č. 1031/6 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Slezská Ostrava, obec Ostrava (dále jen „**dům**“) a pozemků parc. č. 1031/6 – zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 963/3 – ostatní plocha, parc. č. 1031/13 – ostatní plocha, parc. č. 1031/15 – ostatní plocha, parc. č. 1031/21 - ostatní plocha, parc. č. 1031/22 - ostatní plocha, parc. č. 1031/29 - ostatní plocha, parc. č. 1031/30 - ostatní plocha, parc. č. 1031/31 - ostatní plocha (dále jen „**pozemky**“) podle § 1200, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) rozhodnutím o přijetí stanov jediným vlastníkem jednotek v domě. -----

4. Společenství vlastníků vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----
5. V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt či nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a



neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společným je pozemek související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek, funkčně související pozemky a další, jak jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka dle § 1166 občanského zákoníku (dále jen „**Společné části nemovité věci**“).

6. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky, včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. -----
7. Společenství vlastníků je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu. --
8. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. Společenství vlastníků nesmí zajišťovat dluhy jiných osob. -----
9. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech nemovité věci. -----

B. Pravidla pro správu domu a pozemků a užívání Společných částí nemovité věci -----

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemků a s tím související činnosti je společenství vlastníků. Správa domu a pozemků zahrnuje veškeré činnosti, které nenáleží vlastníku jednotky a jsou nutné či účelné pro řádnou péči o dům a pozemky, zejména zachování nebo zlepšení Společných částí nemovité věci. Správu domu a pozemků provádí společenství vlastníků přímo nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domů zabývá (dále jen „**správce**“). -----
2. V souvislosti se správou domu a pozemků může společenství vlastníků uzavírat smlouvy, jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá v souladu s těmito stanovami. -----
3. Správou domu a pozemků se rozumí zejména zajišťování: -----
 - a. provozu domu a pozemků, -----
 - b. údržby a oprav domu a pozemků, zejména Společných částí nemovité věci (např. prohlídek a čištění komínů, revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové/předávací stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému aktuálnímu vybavení domu),
 - c. revizí a oprav společných částí technických sítí, protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, 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, pokud se v domě nacházejí, a dalších technických zařízení domu, -----
 - d. administrativních, správních, technických a operativních činností spojených se správou domu a pozemků, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, ---



- e. dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemků. -----
4. Společenství vlastníků zajišťuje dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků: -

- a. stanovení a vybírání finančních prostředků od členů společenství vlastníků na náklady spojené se správou domu a pozemků (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemků**“), -----

 - b. vedení evidence plateb členů společenství vlastníků, -----
 - c. vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství vlastníků, -----
 - d. zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - e. vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
 - f. vedení seznamu členů společenství vlastníků, -----
 - g. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníků jednotek, které vyplývají z těchto stanov, právních předpisů či usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s těmito stanovami a právními předpisy. -----
5. Společenství vlastníků zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a Společných částí nemovité věci (dále jen „**služby**“), jako jsou např. dodávky tepla, elektřiny, plynu, vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo, v rámci této činnosti společenství vlastníků zajišťuje zejména: -----
- a. vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím vlastníků, -----
 - b. rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství vlastníků a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství vlastníků, -----
 - c. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami. -----
6. V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, a dále kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušování smluvních povinností, především týkající se: -----

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemků, -----
 - b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a Společných částí nemovité věci, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství vlastníků zajišťují u dodavatele přímo, -----

 - c. pojištění domu a pozemků, -----
 - d. nájmu Společných částí nemovité věci, -----
 - e. zajištění provozu technických zařízení v souvislosti s užíváním Společných částí nemovité věci, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění k provozu, např. výměňkové (předávací) stanice. -----
7. Společenství vlastníků zajišťuje činnosti související s provozováním Společných částí nemovité věci, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníkům osobám než členům



společenství vlastníků včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----

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

8. Společenství vlastníků může v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení fyzické nebo právnické osoby správcem, uzavřít smlouvu o správě domu a pozemků se správcem, který bude zajišťovat určené činnosti správy domu a pozemků. Může se jednat zejména o zajištění provozních, administrativních, technických, administrativních a dalších činností spojených či souvisejících se správou domu a pozemků. -----
9. Smlouva se správcem obsahuje zejména: -----
- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - b. odměnu správce, případně způsob jejího stanovení, -----
 - c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, a to včetně způsobu jejich evidence, -----
 - d. povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o jeho činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu Společných částí nemovité věci, jakož i o všech jiných významných skutečnostech,
 - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi všechny písemné materiály o správě domu, Společných částí nemovité věci a své činnosti, -----
 - g. další náležitosti určené usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení fyzické nebo právnické osoby správcem. -----
10. Smlouvu o správě domu mezi společenstvím vlastníků a správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, s výjimkou změn smlouvy o správě domu mezi společenstvím vlastníků a správcem, jejichž finanční dopad nepřekračuje částku ve výši 50.000,- Kč, které je oprávněn učinit předseda společenství vlastníků samostatně. -----

Pravidla pro užívání Společných částí nemovité věci -----

11. Pravidla pro užívání Společných částí nemovité věci může detailně stanovit shromáždění usnesením, kterým se vydá domovní řád či obdobný interní předpis, ve kterém se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu, pozemků a jednotek. -----
12. Všichni vlastníci a oprávnění uživatelé jednotek mají právo užívat Společné části nemovité věci v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Hlavní zásadou užívání Společných částí nemovité věci je, aby ze strany vlastníků a oprávněných uživatelů jednotek nedocházelo k jejich znečišťování,



poškození a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci a oprávnění uživatelé jednotek. -----

13. Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlíci, nájemci, návštěvy apod.), dojde k znečištění a/nebo poškození Společných částí nemovité věci, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad bez zbytečného odkladu zajistit opravu a uvedení do původního stavu. -----
14. Vlastník jednotky a osoby, které k němu mají vztah (spolubydlíci, návštěvy apod.) jsou povinni udržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech nemovité věci, zdržet se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo takového jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků. -----
15. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat nevhodných k domácímu chovu, případně nebezpečných druhů zvířat. V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen zajistit, aby nedocházelo k obtěžování zejména zápachem, hlukem nebo znečišťováním Společných částí nemovité věci a při chovu dodržovat zejména hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Dále je povinen zamezit jakémukoliv volnému pohybu zvířat ve Společných částech nemovité věci. V případě vzniku znečištění a/nebo poškození způsobeného zvířetem je vlastník jednotky povinen toto okamžitě svým nákladem odstranit.
16. Vlastník jednotky je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve Společných částech nemovité věci, jakékoliv užívání otevřeného ohně a kouření v uzavřených částech Společných částí nemovité věci je přísně zakázáno. -----
17. Vlastník jednotky je povinen zdržet se užívání terasy/lodžie/balkonu jako skladiště, je povinen veškeré předměty zajistit proti jejich pádu, při manipulaci a zalévání zde umístěných rostlin zamezit stékání vody do nižších pater a znečišťování stěn domu, dojde-li k znečištění či poškození domu, je vlastník jednotky povinen tyto bez zbytečného odkladu svým nákladem odstranit. -----

18. Informační zařízení, nápisy a vývěsky mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem shromáždění vlastníků, při zániku práva na umístění se vlastník jednotky zavazuje okamžitě dané informační zařízení, nápis a/nebo vývěsku odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. -----
19. Vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s právními předpisy a dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků jednotky. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací správci a ostatním vlastníkům jednotek (vyvěšením na domovní vývěsce). -----
20. Každý vlastník jednotky a osoby, které k němu mají vztah (spolubydlíci, nájemci, návštěvy apod.), je povinen zdržet se v době od 22.00 hod. do 6:00 hod. hluku, používání hlučných nástrojů a přístrojů, hry na hudební nástroje, hlučné komunikace apod. -----

C. Orgány společenství vlastníků a jejich působnost -----

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



- b. předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“). -----
2. Orgány společenství vlastníků definované v odstavci 1 písm. b. a c. jsou volenými orgány, jejichž členy mohou být pouze plně svéprávné a bezúhonné osoby (ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání). Kdo přijme funkci člena volaného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. -----

Shromáždění -----

3. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na Společných částech nemovité věci, jak jsou tyto určeny v Prohlášení. -----
4. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. K přijetí rozhodnutí o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti týkající se správy domu a pozemků, a k rozhodnutí o její změně se vyžaduje 75% většina hlasů všech vlastníků jednotek. -----
5. Do výlučné působnosti shromáždění patří: -----
- a. změna stanov, -----
 - b. volba a odvolání 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 pozemků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----

 - d. schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - e. rozhodování -----
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - o opravě nebo údržbě Společné části nemovité věci anebo stavební úpravě Společné části nemovité věci, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, -----
 - 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 v jednotlivém případě částku ve výši 50.000,- Kč a v kalendářním roce přesáhne celkem částku 100.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - 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, pokud finanční dopad této změny překračuje v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč a v kalendářním roce přesáhne celkem částku 100.000 Kč, -----

- h. udělení písemného souhlasu k umístění informačních zařízení, nápisů a/nebo vývěsek na domě a/nebo ve Společných částech nemovité věci. -----
 - i. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
6. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává jej předseda. Předseda připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----
 7. Shromáždění musí předseda svolat, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají více než ¼ (jednu čtvrtinu) všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 1 (jednoho) měsíce od doručení této žádosti. -----
 8. Nesplní-li předseda povinnost svolat shromáždění podle odstavce 6 nebo 7, jsou oprávněni shromáždění na náklad společenství vlastníků svolat vlastníci jednotek uvedení v odstavci 7. -----

 9. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství vlastníků, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků, případně zveřejní na internetových stránkách společenství vlastníků. Domovní vývěska musí být umístěna v domě na místě všem přístupném. K doručení pozvánky postačí její vhození do poštovní schránky v domě označené jménem člena společenství vlastníků anebo doručení na elektronickou adresu (e-mail) uvedenou členem společenství vlastníků pro komunikaci. Pokud člen společenství vlastníků nemá v domě poštovní schránku, sdělí předsedovi svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány, přičemž touto adresou může být i adresa elektronická (e-mail). Tato pravidla pro doručování členům společenství vlastníků se použijí i pro doručování jiných písemností ze strany společenství vlastníků. ---
 10. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a místo, kde a kdy se mohou členové společenství vlastníků seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
 11. Jednání shromáždění řídí předseda. V případě, že shromáždění nesvolal předseda, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů. -----
 12. Usnášeníschopné shromáždění následně zvolí své orgány, kterými jsou předseda zasedání a zapisovatel. Předseda zasedání po svém zvolení přebírá řízení zasedání. -----
 13. Hlasuje se veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství vlastníků stanovit, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě se současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
 14. Člen společenství vlastníků může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí s úředně ověřeným podpisem zmocnit jinou osobu. Spoluvlastníci (např. manželé) hlasují prostřednictvím zvoleného společného zástupce (v souladu s § 1185 odst. 2 OZ). -----

 15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet, dále stručný popis průběhu



jednání, 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. -----

16. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. -----

Rozhodování per rollam (mimo shromáždění) -----

17. Připouští se rovněž rozhodování mimo shromáždění, a to ve všech záležitostech, ve kterých to výslovně nevylučují tyto stanovy nebo právní předpisy. -----

18. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby členové shromáždění rozhodli mimo zasedání. V případě, že svolané shromáždění není způsobilé usnášení, potom může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové shromáždění rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----

19. Návrh musí vždy obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 (patnácti) dnů od doručení návrhu. -----

20. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data (dne, měsíce a roku), kdy bylo učiněno, podepsané na listině obsahující plné znění návrhu usnesení nebo zaslané z elektronické adresy (e-mailu), kterou má daný vlastník uvedenou v seznamu členů společenství vlastníků. -----

21. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě (listinné nebo elektronické) 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. -----

22. Rozhodnutí se při rozhodování per rollam přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek a k přijetí rozhodnutí o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti týkající se správy domu a pozemků, a k rozhodnutí o její změně se vyžaduje 75% většina hlasů všech vlastníků jednotek. Ustanovení čl. C. odstavce 15 a 16 platí obdobně. -----

23. Vyžaduje-li zákon, případně stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny. V takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí a podpis vlastníků jednotek na vyjádření musí být úředně ověřen. Přijetí takového rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. -----

Předseda společenství vlastníků -----

24. Předseda je statutárním orgánem společenství vlastníků. Statutární orgán je jednočlenný. Předseda řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemků s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné



- působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění. -----
25. Předsedou může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání nebo právnická osoba. Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, v opačném případě platí, že tuto právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----
26. Předseda vykonává funkci osobně. Předseda nemusí být členem společenství vlastníků jednotek. -

27. Funkční období předsedy je 10 (deset) let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Předseda je volen a odvoláván shromážděním, do funkce může být volen opětovně.
28. Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li předseda ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou (2) měsíců od doručení tohoto prohlášení o odstoupení. -----
29. Předseda zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech, při tomto zastupování se podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
30. Předseda jako statutární orgán společenství vlastníků zejména: -----
- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství vlastníků, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, -----

 - b. zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
 - c. sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek, -----
 - d. odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů, -----
 - e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemků 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 pozemků, -----
 - f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet, příp. písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - g. zajišťuje řádné vedení administrativy společenství vlastníků, -----
 - h. určuje výši záloh na úhradu za služby a sděluje ji jednotlivým členům společenství vlastníků, sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků, -----
 - i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků, --
 - k. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků, --



- l. za společenství vlastníků plní povinnosti dle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek, -----
- m. v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek, zejména uzavírá smlouvy, zajišťuje kontrolu plnění podle těchto uzavřených smluv, příp. vůči třetím stranám činí potřebná opatření k odstranění zjištěných nedostatků či náhradě vzniklé újmy, -----
- n. v případě změny prohlášení dle § 1169 občanského zákoníku zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je předloží příslušnému katastrálnímu úřadu. -----
31. Předseda společenství vlastníků rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě 50.000 Kč a v kalendářním roce nepřesáhne celkem částku 100.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejich zůstatková hodnota v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 100.000 Kč. -----
32. Předseda rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě Společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; tento limit neplatí, pokud se jedná o nutné opravy způsobené havárií na Společných částech nemovité věci. -----
33. Ustanovení Čl. C. odstavec 17 se přiměřeně použije pro zápisy předsedy o chodu společenství vlastníků. -----
34. Prvním členem statutárního orgánu společenství vlastníků, tj. předsedou společenství vlastníků je: obchodní společnost AULIT reality s.r.o. se sídlem Spojů 835/2, Poruba, 708 00 Ostrava, identifikační číslo: 09379215. -----
35. Po vzniku společenství vlastníků (tj. zápisu společenství vlastníků do rejstříku společenství vlastníků jednotek) lze údaj o určení prvního člena statutárního orgánu dle čl. C odstavec 35 z těchto stanov vypustit. Toto rozhodnutí patří do působnosti statutárního orgánu a nepovažuje se za rozhodnutí o změně stanov. -----

D. Členství ve společenství vlastníků -----

Vznik členství ve společenství vlastníků -----

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky v domě. -----
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech nemovité věci. -----
3. Společnými členy společenství vlastníků jsou manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů a spoluvlastníci jednotek. Spoluvlastníci (např. manželé) vykonávají svá práva vůči společenství vlastníků prostřednictvím zvoleného společného zástupce (v souladu s § 1185 odst. 2 OZ). -----
4. Společenství vlastníků vede seznam svých členů. Členy společenství vlastníků zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků



oznámit prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se společenství vlastníků o této skutečnosti dozví jiným způsobem, podle toho, která skutečnost nastane dříve. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno jméno, příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, elektronická adresa (email), telefonní číslo, velikost podílu na Společných částech nemovité věci představující počet hlasů při hlasování na shromáždění a v případě spoluvlastnictví jednotky (společného jmění manželů) společný zástupce. -----

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků -----

5. Člen společenství vlastníků má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků definovaná v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, a to včetně podmínek jejich uplatňování. -----
6. Svá práva člen společenství vlastníků uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými předsedovi nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudní cestou. ---
7. Člen společenství vlastníků má zejména tato práva: -----
 - a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - b. účastnit se zasedání shromáždění, žádat a obdržet potřebná vysvětlení konkrétních činností společenství vlastníků a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, --
 - c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, -----
 - d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty týkající se zlepšení činnosti společenství vlastníků, -----
 - e. obdržet v termínu určeném právním předpisem vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, -----
 - f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků ve věcech správy domu a pozemků, do účetních knih a dokladů a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, -----
 - g. seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a správou domu a pozemků. -----
8. Člen společenství vlastníků má zejména povinnosti: -----
 - a. seznámit se s aktuálním zněním a dodržovat tyto stanovy, domovní řád, prohlášení vlastníka a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků přijatá v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky nebo do Společných částí nemovité věci, -----
 - b. spravovat svou jednotku, včetně Společných částí nemovité věci v jeho výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, kterým se rozumí rovněž architektonický ráz; člen společenství vlastníků zejména nesmí provádět žádné změny, opravy ani jiné zásahy do jednotky a/nebo Společných částí nemovité věci, kterými by se měnil vzhled domu a/nebo



- Společných částí nemovité věci (zejména nikoliv výlučně umísťovat na dům (fasádu domu) klimatizaci, zařízení pro příjem televizního, rozhlasového nebo datového signálu ani jakékoliv jiné předměty, provádět jakékoliv změny Společných částí nemovité věci apod.), -----

- c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků, -----
 - d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----

 - e. řídit se při užívání Společných částí nemovité věci (včetně společných zařízení domu) právními předpisy, těmito stanovami, domovním řádem (včetně zákazu parkování a umísťování jakýchkoliv předmětů na požární ploše), případně prohlášením vlastníka a pokyny správce. -----

 - f. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství vlastníků, zejména zdržet se rušení práv jiných členů společenství vlastníků a osob, které k němu mají vztah (spolubydlící, návštěvy apod.) nad míru přiměřenou poměrům, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit,-
 - g. stavební úpravy jednotky ve svém vlastnictví předem oznámit správci nejméně 1 (jeden) měsíc před počátkem jejich realizace, provádět tyto tak, aby neohrožovaly výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění, vlastník jednotky je dále povinen umožnit správci na základě jeho výzvy přístup do jednotky za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části nemovité věci, ---
 - h. odstranit na svůj náklad poškození a závady způsobené na jiných jednotkách či na Společných částech nemovité věci vlastní činností či osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky ve svém vlastnictví nebo do Společných částí nemovité věci, -----
 - i. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody apod. v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - j. umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to vyžadují havarijní situace, úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku nebo Společných částí nemovité věci, -----
 - k. oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství vlastníků a pro potřeby správy domu, -

 - l. oznamovat předsedovi všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a domu, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce či dalších osob, kterým přenechal jednotku k užívání, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy ke změně došlo, včetně oznámení jejich totožnosti. -----

9. Na plnění povinností člena společenství vlastníků dohlíží a příp. jejich plnění vynucuje předseda. Pokud na základě nesplnění povinnosti člena společenství vlastníků vznikl společenství vlastníků nadbytečný výdaj, je člen společenství vlastníků povinen tento výdaj společenství vlastníků uhradit.

10. V případě, že chce člen společenství vlastníků uplatnit své právo nahlédnout a seznámit se s listinami a podklady dle těchto stanov, bude členu společenství vlastníků umožněno, na základě



jeho písemné žádosti zasláné správci na jeho elektronickou adresu (email), do 30 dní od doručení této žádosti, nahlédnutí v místě, kde jsou listiny a podklady uchovány, nedohodnou-li se v konkrétním případě jinak. -----

Zánik členství ve společenství vlastníků-----

11. 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. zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, -----
 - f. dalším způsobem, stanoví-li tak v jiných případech zákon. -----

E. Hospodaření společenství vlastníků-----

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků. Jedná se zejména o příspěvky na správu domu a pozemků, zálohy za služby a další finanční prostředky získané při činnosti společenství vlastníků. Zajištěním těchto činností může společenství vlastníků pověřit správce. -----
2. Shromáždění v rozpočtu stanoví, k jakému účelu budou příspěvky používány a v jaké výši a termínech budou placeny. Rozhodující pro stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemků jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na Společných částech nemovité věci. 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. -----

3. Předseda stanoví výši záloh na úhradu za služby a jejich splatnost. Rozhodující pro stanovení výše zálohy na úhrady za služby jednotlivým vlastníkům jednotek je výše podílu na Společných částech nemovité věci. Předseda však přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. -----
4. Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinnost smluvně dojednat také povinnost správce předkládat shromáždění ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství vlastníků, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle těchto stanov nebo občanského zákoníku schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Příspěvky na správu domu a pozemků a zálohy na úhradu za služby platí členové společenství vlastníků v částkách a v termínech stanovených shromážděním, resp. předsedou. -----
5. Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemků vzniklých před vznikem společenství vlastníků, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávnění a zavázání společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na společenství



vlastníků. Společenství vlastníků oznámí bez zbytečného odkladu po svém vzniku svým věřitelům a dlužníkům, kteří jsou oprávnění a zavázaní z těchto pohledávek a dluhů, že došlo ke vzniku společenství vlastníků. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, ledaže věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci ručili podle § 1194 odst. 2 občanského zákoníku. -----

6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby s ohledem na pravidla stanovená shromážděním provádí předseda jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok. Poskytovatel služeb je povinen podle zvláštního právního předpisu vyúčtování poskytnout nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z tohoto vyúčtování vyčíslí předseda do 1 (jednoho) měsíce od jeho obdržení od poskytovatele služby a sdělí ho vlastníku jednotky. Splatnost na základě vyúčtování provedeného předsedou je do 1 (jednoho) měsíce po předání tohoto vyúčtování vlastníku jednotky. -----
7. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek se převádí do následujícího roku.
8. Na každý kalendářní rok připraví předseda návrh rozpočtu společenství vlastníků, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu předseda vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby. -----

F. Zrušení společenství vlastníků -----

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. ---

2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než 5 (pět). V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemků a užívání Společných částí nemovité věci. -----
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na Společných částech nemovité věci. -----

G. Závěrečná ustanovení-----

1. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek (v souladu s § 1221 občanského zákoníku), s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi. -----
2. V době přijetí stanov upravuje záležitosti související s poskytováním plnění spojených s užíváním



bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb. -----

3. Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví statutární orgán společenství vlastníků (předseda) bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do příslušné sbírky listin veřejného rejstříku společenství jednotek. -----
4. V době přijetí těchto stanov upravuje způsob výpočtu podlahové plochy bytu a stanoví, které části domu jsou společné a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku. -----

5. Tyto stanovy byly schváleny rozhodnutím jediného vlastníka jednotek v domě dne 20.6.2023. ----
