



S00JP016SQ2B

statutární město Zlín

se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

jehož jménem jedná: Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor

zástupce ve věcech smluvních: Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora

odpovědný útvar: Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových domů

bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: 22 3778 2486

dále jen „půjčitel“

a

Živý Zlín - kulturní a kreativní centrum, příspěvková organizace

se sídlem: Soudní 1, 760 01 Zlín

IČO: 14125099

jejímž jménem jedná: Bc. Jana Kubáčová, ředitelka

bankovní spojení: [REDACTED]

dále jen „vypůjčitel“

Smlouva o výpůjčce č. 4000 22 1336

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Článek I. Předmět výpůjčky

1. Půjčitel je vlastníkem nebytových prostor v budově č. p. 3778 stojící na pozemku p. č. st. 4594 k. ú. Zlín, obec Zlín, zapsané na LV č. 25909 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín (adresní místo: Osvoboditelů 3778, 760 01 Zlín).
2. Touto smlouvou dává půjčitel vypůjčiteli do výpůjčky nebytové prostory nacházející se v I. nadzemním a I. podzemním podlaží budovy specifikované v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře **607,66 m²** podlahové plochy, u půjčitele označeno jako prostor č. 93 (dále jen „předmět výpůjčky“), dle výpočtového listu (soupisu místností), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, ve stavu, v jakém se v den podpisu této smlouvy nacházejí.
3. Půjčitel i vypůjčitel prohlašují, že jim je skutečné umístění předmětu výpůjčky známo a že považují specifikaci předmětu výpůjčky v této smlouvě za dostatečnou.

Článek II. Účel výpůjčky

1. Vypůjčitel bude předmět výpůjčky užívat za účelem **provozování činnosti vypůjčitele v souladu s jeho zřizovací listinou.**
2. Vypůjčitel je oprávněn předmět výpůjčky specifikovaný v Čl. I, odst. 2 této smlouvy dát do úplatného nebo bezúplatného užívání dalším subjektům v souladu se zřizovací listinou vypůjčitele.
3. Dohodnutý účel výpůjčky nesmí být bez předchozího písemného souhlasu půjčitele, tedy schválení Rady města Zlína, změněn.

Článek III. Úhrady energie a služby

1. Vypůjčitel bude hradit veškeré náklady spojené s užíváním předmětu výpůjčky. Zálohové platby za energie a služby, které bude zajišťovat půjčitel, bude platit vypůjčitel půjčiteli v částkách uvedených ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Platby za energie a služby spojené s užíváním předmětu výpůjčky bude vypůjčitel hradit na účet půjčitele uvedený v záhlaví této smlouvy **ve čtvrtletních splátkách na základě vystaveného daňového dokladu – faktury**. Daňový doklad bude vystaven půjčitelem v souladu a s náležitostmi dle zákona o DPH. Osvobozené i zdanitelné plnění je uskutečněno vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí. Úhrada je splatná do 30 kalendářních dnů od vystavení daňového dokladu. V případě prodlení s úhradou těchto plateb je vypůjčitel povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy. Uhrazením těchto plateb se rozumí připsání příslušné částky na účet půjčitele.
3. Výše záloh za energie a služby spojené s užíváním předmětu výpůjčky se budou upravovat podle cenových předpisů, nebo aktuálně účtovaných cen dodavatelů těchto služeb a energií, a to formou změny výpočtového listu. Nebude-li vypůjčitel souhlasit s nově stanovenými cenami energií a služeb může půjčitel od uzavřené smlouvy odstoupit.
4. Zálohy za energie a služby spojené s užíváním předmětu výpůjčky budou půjčitelem vyúčtovány po uplynutí kalendářního roku. Případný nedoplatek je vypůjčitel povinen uhradit půjčiteli na základě zaslané faktury v termínu splatnosti uvedené na faktuře. Přeplatek je povinen vrátit půjčitel vypůjčiteli po provedení vyúčtování za předcházející rok dle zákona č. 67/2013 Sb.
5. Vypůjčitel si na vlastní náklady zajistí dodávku el. energie, odvoz komunálního odpadu, telekomunikační služby, úklid a ostrahu předmětu výpůjčky a vnesených věcí a jejich pojištění s dodavatelé těchto služeb.

Článek IV. Doba výpůjčky

1. Výpůjčka na základě této smlouvy o výpůjčce se sjednává na dobu **neurčitou**.
2. Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí, kdy kterákoliv ze smluvních stran má právo vypovědět výpůjčku v tříměsíční výpovědní době, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi dané některou z výše uvedených smluvních stran.
3. Půjčitel má právo od této smlouvy okamžitě odstoupit s účinností odstoupení ke dni doručení oznámení o odstoupení od smlouvy vypůjčiteli a požadovat po vypůjčiteli neprodleně vrácení předmětu výpůjčky v případě, jestliže vypůjčitel nebude užívat předmět výpůjčky řádně nebo jestliže vypůjčitel bude užívat předmět výpůjčky v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě.
4. V případě skončení výpůjčky je vypůjčitel předmět výpůjčky povinen vyklidit a předat půjčiteli ke dni skončení výpůjčky ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to na základě předávacího protokolu.
5. V případě, že nebude předmět výpůjčky vyklizen a předán půjčiteli ke dni skončení výpůjčky, je vypůjčitel povinen zaplatit půjčiteli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý započatý kalendářní den prodlení s vyklizením a předáním předmětu výpůjčky. Tuto smluvní pokutu je povinen vypůjčitel uhradit půjčiteli neprodleně po jejím vyúčtování od půjčitele. Povinnost uhrazení smluvní pokuty bude splněna až připsáním příslušné částky na účet půjčitele.

Článek V. Práva a povinnosti vypůjčitel a půjčitele

1. Vypůjčitel se zavazuje užívat předmět výpůjčky řádně a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
2. Vypůjčitel je povinen zajistit při výkonu práv souvisejících s užíváním předmětu výpůjčky, aby v budově, ve které se předmět výpůjčky nachází, bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům budovy nerušený výkon jejich práv.

3. Půjčitel odevzdá předmět výpůjčky vypůjčitelovi na základě předávacího protokolu s tím, že případné závady a způsob jejich odstranění budou uvedeny v předávacím protokolu, s čímž vypůjčitel podpisem této smlouvy souhlasí.
4. Návěští, reklamní a jiná podobná zařízení jako jsou neonové nápisy, či světelná vyobrazení, jakož i polepy výkladců (skleněných výloh) lze umístit pouze a výhradně s předchozím písemným souhlasem odpovědného útvaru (Odbor majetkové správy, oddělení správy nebytových prostor), a to na náklady vypůjčitel.
5. Veškeré stavební úpravy budou provedeny výhradně na náklady vypůjčitele a podléhají předchozímu písemnému schválení půjčitele s tím, že před provedením stavebních úprav bude písemně dohodnuto jejich provedení.
6. Vypůjčitel se zavazuje udržovat předmět výpůjčky v řádném stavu po celou dobu výpůjčky a nese veškeré náklady spojené s užíváním, opravami a údržbou předmětu výpůjčky.
7. Vypůjčitel je povinen oznámit půjčiteli bez zbytečného odkladu jakékoliv závady vyžadující provedení oprav nad rámec drobných oprav a obvyklého udržování a poskytnout půjčiteli nezbytnou součinnost k jejich provedení. Vypůjčitel odpovídá za případné zvýšení nákladů opravy či údržby v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.
8. Dojde-li v předmětu výpůjčky ke vzniku škody, je půjčitel oprávněn požadovat náhradu škody uvedením do předešlého stavu, bude-li to možné, jinak zaplatí vypůjčitel půjčiteli vzniklou škodu v plné výši.
9. Vypůjčitel je povinen umožnit půjčiteli kontrolu předmětu výpůjčky za účelem ověření, zda vypůjčitel užívá předmět výpůjčky řádně a v souladu s ujednáními v této smlouvě.
10. V případě, že se nebytový prostor nachází v bytovém domě SVJ, je vypůjčitel povinen postupovat v souladu se stanovami SVJ, které tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.
11. Vypůjčitel je povinen zajistit na základě plné moci vydané půjčitelem změnu užívání předmětu výpůjčky u příslušného stavebního úřadu v souladu s účelem užívání předmětu výpůjčky. Souhlas se změnou užívání stavby zašle vypůjčitel na email: [REDACTED]
12. Vypůjčitel zodpovídá v předmětu výpůjčky za zabezpečení požární ochrany, hygienických předpisů a bezpečnosti osob podle právních předpisů vztahujících se k požární ochraně, hygieně a bezpečnosti práce. Tuto činnost bude zabezpečovat vypůjčitel na své náklady.
13. Vypůjčitel je povinen zajišťovat periodické kontroly a revize elektrických, plynových případně jiných zařízení, umístěných v předmětu výpůjčky, odstranit na své náklady zjištěné závady a o provedené periodické kontrole či revizi a odstranění závad předat půjčiteli revizní zprávu na email: [REDACTED]
14. Vypůjčitel je povinen dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností a aktuálně platné obecně závazné vyhlášky.
15. Vypůjčitel není oprávněn dát předmět výpůjčky (mimo ustanovení odst. 1 a 2 čl. II. této smlouvy) do jakéhokoliv užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu půjčitele.
16. Vypůjčitel není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu půjčitele.
17. Půjčitel je oprávněn do předmětu výpůjčky vstoupit bez přítomnosti vypůjčitel (pověřené osoby vypůjčitel) v případech nebezpečí prodlení při živelné události, havárii, či jiné obdobné neodkladné události, a to za předpokladu, že se pokusil předem o tomto kroku informovat vypůjčitel (odpovědnou osobu vypůjčitel).
18. Budova č. p. 3778 je kulturní památkou evidovanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, vedené Národním památkovým ústavem, p. o. pod reg. č. 35649/7-1892. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou si vědomy památkové ochrany objektu č. p. 1 a informaci uvedenou v předchozí větě považují shodně za splnění povinností uložené § 9 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Vypůjčitel se zavazuje, že při jakékoliv činnosti v budově bude postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Článek VI. Práva a povinnosti vypůjčitele na úseku PO a BOZP

1. Při zabezpečování své podnikatelské nebo jiné činnosti je vypůjčitel povinen dodržovat veškeré obecně platné právní předpisy o požární ochraně, bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a předpisy hygienické, dále se vypůjčitel řídí bezpečnostními a požárními předpisy platnými pro činnost, kterou provozuje. Podpisem této smlouvy vypůjčitel prohlašuje, že mu jsou tyto povinnosti, vyplývající z těchto předpisů, známy. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na případné zaměstnance vypůjčitele.
2. Při plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, se vypůjčitel, mimo jiné, zavazuje plnit a zabezpečovat v předmětu výpůjčky tyto činnosti:
 - dodržovat bezpečnostní předpisy a návody na obsluhu, zejména při používání tepelných, elektrických, plynových a jiných spotřebičů, dále při skladování a používání hořlavých nebo požárně nebezpečných látek a materiálů a při manipulaci s otevřeným ohněm,
 - udržovat volné únikové cesty, volný přístup k nouzovým východům, k rozvodným zařízením el. energie a uzávěrům vody a udržovat volné přístupy k prostředkům požární ochrany,
 - oznamovat bez odkladu hasičskému záchrannému sboru a půjčiteli každý požár vzniklý v předmětu výpůjčky,
 - označit pracoviště, kde se vykonávají činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím, vydávat příkazy, zákazy a pokyny k ochraně před požárem a pravidelně kontrolovat dodržování předpisů o PO a BOZP a odstraňovat zjištěné závady,
 - vypracovat, vyžaduje-li si to předmět podnikání nebo činnosti, pro předmět výpůjčky, požární poplachové směrnice a požární evakuační plány a vést příslušnou dokumentaci o PO v souladu s vyhláškou č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci, v platném znění, dle zatřídění (členění) provozované činnosti podle požárního nebezpečí,
 - zajišťovat pravidelné revize el. nářadí, PC a el. kancelářské techniky, popř. strojního zařízení dle platných právních předpisů, ČSN a podmínek stanovených výrobcí jednotlivých el. zařízení popř. nářadí, které jsou ve vlastnictví vypůjčitel a které používá ke své podnikatelské a jiné činnosti.
3. Vypůjčitel odpovídá za všechny škody, které způsobí nedodržením nebo porušením bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů a povinností, které z těchto předpisů vyplývají.
4. Vypůjčitel je dále povinen na základě této smlouvy umožnit půjčiteli, správci a jiným pověřeným osobám (např. příslušnému technikovi statutárního města Zlína, technikovi PO / OZO v PO apod.) vstup a provedení kontrol předmětu výpůjčky. Zejména ve vztahu k dodržování platných ustanovení, vyplývajících z předpisů o bezpečnosti zdraví při práci a požární ochraně, a zda jsou plněny povinnosti vypůjčitel. Tyto kontroly jsou prováděny zpravidla 1krát ročně, a to vždy po předchozím oznámení vypůjčiteli, o zjištěných závadách, popř. neplnění povinností na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany ze strany vypůjčitel bude po provedené kontrole sepsán zápis podepsaný jmenovanými zástupci obou smluvních stran, ve kterém budou stanoveny i termíny pro odstranění zjištěných závad. Za zjištěné závady, které nebudou v dohodnutém termínu odstraněny, se vypůjčitel zavazuje půjčiteli zaplatit smluvní pokutu za každý i započatý den prodlení ve výši 300,- Kč.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

1. Veškeré právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ustanoveními zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dalších právních předpisů České republiky.
3. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného číslovaného dodatku, po dohodě smluvních stran.
4. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo nevymahatelná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
5. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž půjčitel obdrží dvě vyhotovení a vypůjčitel obdrží jedno vyhotovení.
6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění, které zajistí půjčitel.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. 1. 2023. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv později, nabývá účinnosti dnem zveřejnění.
8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují k této smlouvě zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 - výpočtový list

č. 2 – stanovy Společenství vlastníků č.p. 3778, Osvoboditelů ve Zlíně

Doložka ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 31. 10. 2022, č. usnesení 80/22R/2022

Ve Zlíně dne

15. 12. 2022

Ve Zlíně dne

15. 12. 2022

Půjčitel:

Vypůjčitel:

statutární město Zlín
Mgr. Pavel Brada
náměstek primátora

Živý Zlín - kulturní a kreativní centrum,
příspěvková organizace
Bc. Jana Kubáčová
ředitelka

VÝPOČTOVÝ LIST

platný od 1. 1. 2023

ke smlouvě o výpůjčce ze dne:

15. 12. 2022

adresa nebytového prostoru: **Zlín, Osvoboditelů 3778, 76001, prostor č. 93**

Půjčitel:

Statutární město Zlín

Zlín, náměstí Míru 12, 76001

IČO: 00283924

DIČ: CZ00283924

Číslo účtu: XXXXXXXXXX

Vypůjčitel:

Živý Zlín - kulturní a kreativní centrum, příspěvková organizace

Zlín, Soudní 1, 76001

IČO: 14125099

DIČ: neplátce

Variabilní symbol: 2237782486

Místnosti

Název místnosti	Plocha v m ² pro			Výška	Koefficient		Nájem za m ² /rok
	Nájemné	TV	Otop		TV	Otop	
depozitář	66.00	33.54	129.91	4.15	0.51	1.20	
galerie	351.02	178.67	690.94	4.15	0.51	1.20	
chodba	21.60	10.99	21.51	3.36	0.51	0.75	
kancelář	25.39	12.90	30.47	2.53	0.51	1.20	
sklad	13.35	0.00	15.83	3.00	0.00	1.00	
sklad	85.66	0.00	101.57	3.00	0.00	1.00	
sklad	9.62	0.00	11.41	3.00	0.00	1.00	
sklad	1.59	0.00	0.33	2.60	0.00	0.20	
sklad	2.29	0.00	0.24	2.60	0.00	0.10	
sklad	3.83	0.00	0.39	2.60	0.00	0.10	
WC muži	16.40	8.35	26.14	3.36	0.51	1.20	
WC ženy	10.91	5.55	17.39	3.36	0.51	1.20	
	607.66	250.00	1046.13	výška místností v domě: 2.53			

Výpočet roční úhrady nájemného a ceny za služby spojené s užíváním nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
topení	0 %	90000.00 Kč	0.00 Kč	90000.00 Kč
studená voda	0 %	21600.00 Kč	0.00 Kč	21600.00 Kč
elektřina	0 %	1200.00 Kč	0.00 Kč	1200.00 Kč
výtah	0 %	1200.00 Kč	0.00 Kč	1200.00 Kč
úklid	0 %	2400.00 Kč	0.00 Kč	2400.00 Kč
domovník	0 %	1800.00 Kč	0.00 Kč	1800.00 Kč
Celkem ročně za nájemné a za služby		118200.00 Kč	0.00 Kč	118200.00 Kč

Rozpis DPH - za rok

		Základ	DPH	Částka s DPH
	0 %	118200.00	0.00	118200.00
Základní sazba	21 %	0.00	0.00	0.00
První snížená sazba	15 %	0.00	0.00	0.00
Druhá snížená sazba	10 %	0.00	0.00	0.00
Součet		118200.00	0.00	118200.00

Čtvrtletní úhrada nájemného a služeb za užívání nebytového prostoru

Položka	Sazba DPH	Základ daně	DPH	Celkem
topení	0 %	22500.00 Kč	0.00 Kč	22500.00 Kč
studená voda	0 %	5400.00 Kč	0.00 Kč	5400.00 Kč
elektřina	0 %	300.00 Kč	0.00 Kč	300.00 Kč
výtah	0 %	300.00 Kč	0.00 Kč	300.00 Kč
úklid	0 %	600.00 Kč	0.00 Kč	600.00 Kč
domovník	0 %	450.00 Kč	0.00 Kč	450.00 Kč
Celkem čtvrtletní úhrada nájemného a služeb		29550.00 Kč	0.00 Kč	29550.00 Kč

Ve Zlíně dne

15. 12. 2022

Vypůjčitel:



Bc. Jana Kubáčová
ředitelka

Půjčitel:



Mgr. Pavel Bráda,
náměstek primátora

Za správnost vyhotovení výpočtového listu zodpovídá



STANOVY
Společenství vlastníků č.p. 3778, Osvoboditelů ve Zlíně

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: Společenství vlastníků č.p. 3778, Osvoboditelů ve Zlíně
2. Sídlo společenství: Osvoboditelů 3778, 76001 Zlín

Čl. II

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále také "společenství") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu a pozemku“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Toto společenství vzniklo na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
3. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh; k právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Předmět činnosti společenství

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku a užívání společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.
3. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, rekonstrukcí nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání některému spoluvlastníku, nerozhodne-li shromáždění jinak.
4. Správu domu a pozemku se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostor v domě,
 - b) zajišťování řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek a společných částí spojeno (dále jen „služby“),

- c) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby s výjimkou vnitřního prostoru jednotek a dalších prostorů, které nejsou společně užívány vlastníky jednotek v domě,
 - d) zajišťování pojištění nemovitých věcí - společných částí,
 - e) zajišťování revizí a oprav protipožárního zařízení domu,
 - f) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, zajišťování oprav svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě, a případně dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - g) vybírání příspěvků na správu domu a pozemku, popřípadě dalších plateb, pokud jsou tyto další platby z rozhodnutí vlastníků vybírány, a vedení řádné evidence těchto příspěvků a plateb,
 - h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - i) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - j) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených vlastníky,
 - k) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory),
 - l) další činnosti, o nichž rozhodne shromáždění vlastníků jednotek, pokud se bezprostředně budou týkat správy společných částí domu a pozemku,
 - m) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu a pozemku.
5. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství zejména:
- a) plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, popřípadě od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
 - e) pojištění nemovitých věcí -společných částí
 - f) pojištění odpovědnosti volených orgánů společenství vlastníků
 - g) nájem společných částí domu,
 - h) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popřípadě pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
6. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného hospodáře majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
7. K zajištění uvedených činností v bodě 5.a 6. je společenství oprávněno prostřednictvím svého statutárního orgánu sjednávat příslušné smlouvy, kontrolovat plnění těchto smluv a uplatňovat nároky z porušování smluvních povinností.
8. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.
9. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, prostřednictvím správce (dále jen „správce“), kterým

může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a schválení změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy vyžadují předchozí souhlas shromáždění.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) statutární orgán, kterým je předseda společenství vlastníků (dále také „předseda“).
 - c) kontrolní komise
2. Orgány společenství hlasují 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, přičemž toto tajné hlasování může navrhnout kterýkoli člen společenství.

Čl. V Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství, se k jeho hlasu nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov, ke změnám stanov není vyžadována forma notářského zápisu,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,
 - e) schválení celkové výše příspěvku na správu domu a pozemku a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) rozhodování:
 1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Čl. VII, odst. 10, písmeno k).
 8. o pronájmu společných prostor v domě, které neslouží k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - h) 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 10.000 Kč bez DPH, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, 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,

- i) určení osoby, která má zajišťovat činnosti správy domu a pozemku (správce), i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a schválení ukončení smlouvy s touto osobou,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává předseda k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka.
 4. Shromáždění se svolává alespoň 15 dní přede dnem jeho konání písemnou pozvánkou, která se vyvěsí na domovní nástěnce ve společných prostorách domu. Pozvánka se zároveň zašle na adresu člena, kterou tento člen sdělil předsedovi (popř. správci) a která je vedena v seznamu členů (dále jen „doručovací adresa“). Doručovací adresa může být i e-mailová adresa. V případě, že je doručovací adresou adresa v domě, není nutné doručení poštovní zásilkou. Na ostatní doručovací adresy se doručuje obyčejnou poštovní zásilkou prostřednictvím držitele poštovní licence. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program zasedání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady týkající se pořadu zasedání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům společenství dostupné nejméně 12 dní před konáním zasedání shromáždění.
 5. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu nejméně dvou členů společenství, kteří mají společně více než čtvrtinu hlasů. Podnětem se rozumí písemný návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Statutární orgán svolá shromáždění do 30 dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neučiní-li tak, svolají členové společenství, kteří podnět ke svolání dali, shromáždění na náklad společenství sami.
 6. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků (dále jen „předsedající“). Předsedající po zahájení zasedání ověří, zda je shromáždění usnášeníschopné a zajistí volbu činovníků (např. čílatele hlasů, zapisovatele apod.). Předsedající vede shromáždění tak, jak byl pořad zasedání ohlášen na pozvánce; o záležitosti, která nebyla zařazena na pořad zasedání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků jednotek.
 7. Člen společenství je oprávněn navrhnout doplnění programu shromáždění, a to písemným návrhem doručeným předsedovi společenství vlastníků nejpozději 10 dnů před konáním shromáždění. Na později doručené návrhy na doplnění programu shromáždění nebude brán zřetel. Předseda nejpozději 5 dnů před konáním shromáždění vyvěsí doplnění programu na domovní nástěnce ve společných prostorách domu a současně odešle doplnění programu obyčejnou poštovní zásilkou prostřednictvím držitele poštovní licence na doručovací adresu těm členům, kteří mají doručovací adresu odlišnou od adresy v domě a sdělili ji výboru (popř. správci). Doručovací adresa může být i e-mailová adresa.
 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, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
 9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se také souhlas všech vlastníků jednotek.
 10. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové na zasedání shromáždění hlasují jako jeden člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
 11. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.
 12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí být vyhotoven do 30 dnů od konání zasedání a musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, datum konání, program, datum a podpis svolavatele popř. také zapisovatele. Zápis může též obsahovat námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 13. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel nebo ověřovatel zápisu, pokud byl shromážděním zvolen. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina se jmény členů společenství včetně počtu hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech a podpisy přítomných vlastníků, případně plné moci zmocněnců oprávněných hlasovat za člena společenství anebo osob, které hlasovaly za společného člena. Přílohu zápisu tvoří také písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným

bodům. Zápis se vyvěsí na domovní nástěnce ve společných prostorách domu, kde musí být umístěn nejméně 15 dnů, podklady, které tvoří přílohu zápisu, nebudou vyvěšeny na domovní nástěнку, ale budou uloženy u statutárního orgánu. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis ze zasedání shromáždění včetně příloh k nahlédnutí.

14. Je-li proto důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, požádat soud, aby o záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dověděl, nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. 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. VI

Rozhodování mimo zasedání (per rollam)

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech spadajících do působnosti shromáždění s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. Návrh na rozhodování mimo zasedání podává statutární orgán; v případech, kdy se podává návrh z důvodu, že svolané shromáždění nebylo způsobilé usnášet se, může návrh podat také osoba, která je oprávněna shromáždění svolat. 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. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 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. Z vyjádření musí být zcela jasné, zda vlastník s návrhem souhlasí či nesouhlasí. Vyjádření se doručuje statutárnímu orgánu. V případě, že se vlastník jednotky nevyjádří ve stanovené lhůtě, považuje se za vlastníka jednotky, který se zdržel hlasování.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li tak do 15 dnů od uplynutí lhůty pro vyjádření, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VII

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
2. Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromáždění. Navenek jedná samostatně a k písemnému právnímu úkonu stačí podpis předsedy společenství vlastníků. Rozhoduje (usnází se) samostatně podle svého nejlepšího přesvědčení, s péčí řádného hospodáře a s potřebnou loajalitou k společenství.
3. statutární orgán může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem statutárního orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Odpovědnost statutárního orgánu za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
5. Funkční období voleného orgánu společenství činí 5 let a počíná běžet dnem zvolení do funkce. Statutární orgán společenství může být volen opětovně.
6. Funkce zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků může být z funkce odvolán společenstvím vlastníků. Předseda společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit, odstoupení ze své funkce oznamuje na shromáždění společenství. Jeho funkce zaniká nejpozději uplynutím dvou měsíců od oznámení na shromáždění. Za předsedu společenství vlastníků, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, anebo jehož funkce zanikla, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění.

7. Pozbude-li společenství statutární orgán, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějícího předsedu soud na dobu než bude nový statutární orgán povolán postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.
8. Statutárnímu orgánu náleží za výkon funkce odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění. V případě zajišťování provádění stavebních úprav domu, revitalizací, nadstaveb, přístaveb či jiných významných změn týkajících se domu a společných částí může být shromážděním přiznána předsedovi také mimořádná odměna.
9. Předseda řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech správy domu a pozemku a dalších činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
10. Předseda zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - b) 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,
 - c) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a další písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - d) v souladu s usnesením shromáždění zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství o výši příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - e) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - f) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby a rozpis příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) schvaluje rozpočet společenství pro příští období,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství; písemná dokumentace je uschována u předsedy, popř. u správce,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství,
 - k) zajišťuje revizní zprávy, rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci a pro tyto účely sjednává dohody a smlouvy o dílo, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100.000 Kč bez DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody a smlouvy po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením (resp. v souladu s plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí schváleným shromážděním). Výjimkou, kdy částka finančního plnění může přesáhnout výše uvedený limit i bez schválení shromážděním, jsou havarijní stavy nebo opravy, které je nutno provést na základě revizní zprávy. V těchto případech předseda rozhoduje o čerpání prostředků s maximální hospodárností.
 - l) kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služeb, činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody; k této svoji činnosti si může podle potřeby smluvně zajišťovat externí pomoc a spolupráci odborníků, znalců, právníků, apod.,
 - m) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tyto povinnosti vyplývají z právních předpisů,
 - n) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, činí opatření k zajištění úhrad dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou, opravami a modernizací společných částí domu; a na předepsaných úhradách spojených s dodávkou služeb, a to všemi zákonnými prostředky; má oprávnění uplatňovat sankce, pokuty, penále za pozdní úhrady plateb v souladu se zákonem a se zásadami odsouhlasenými shromážděním a těmito stanovami. V případě potřeby může předseda k zajištění této činnosti uzavřít smlouvu s třetí osobou.
 - o) dbá na dodržování domovního řádu a usnesení shromáždění.

Čl. VIII
Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od dalších orgánů společenství.
2. Kontrolní komise dohlíží, jsou-li záležitosti společenství řádně vedeny a vykonává-li společenství činnost v souladu se stanovami a právními předpisy.
3. Za svou činnost odpovídá kontrolní komise pouze shromáždění a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti. Je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
4. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů.
5. Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu.
6. Kontrolní komisi nepřísluší užívat působnost vyhrazenou shromáždění nebo statutárnímu orgánu.
7. Kontrolní komise má čtyři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
8. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Funkční období kontrolní komise činí pět let.
10. Kontrolní komise může předsedovi společenství podat zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IX

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství; nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Spoluvlastníci jednotky hlasují na schůzi shromáždění jako jeden člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
3. Evidence členů společenství je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, telefonní nebo e-mailový kontakt, váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li společným členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se její název, adresa sídla, IČ. Eventuálně uvede člen společenství číslo svého bankovního účtu z důvodů finančního vyrovnání. Každý člen společenství je povinen oznámit výboru bez zbytečného odkladu jakékoli změny v zapisovaných údajích
4. Kdo nabył jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi nebo správci a současně uvést veškeré údaje, které se zapisují do seznamu členů, včetně uvedení počtu osob užívajících jednotku.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- 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 včasné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízené kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, není však oprávněn vynášet dokumenty mimo místo určené k nahlížení. Nahlížení proběhne dle osobní domluvy ve společensky vhodné době u statutárního orgánu, popř. u osoby pověřené,
- g) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
- h) nechat se zastoupit na shromáždění vlastníků, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat 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 služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, pravidly stanovenými pro správu domu a užívání společných částí domu a pokyny výrobce či správce technických zařízení, a současně zajistit dodržování výše uvedeného osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky.
- e) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jimž 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 zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek
- g) v případech, kdy stavebně upravuje svoji jednotku, umožnit do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud k tomu byl předem vyzván předsedou, popř. správcem, a současně předat dané osobě ověřenou projektovou dokumentaci, pokud je podle právních předpisů vyžadována,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- i) umožnit instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro STA a jiný kabelový rozvod, pro rozdělování nákladů na vytápění, měření spotřeby vody, plynu a případně jiných energií v jednotce, umožnit odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy statutárního orgánu, popř. správce. Pokud je důvod se domnívat, že bylo se zařízením pro rozdělení nákladů na vytápění a měření spotřeby vody neodborně zacházeno, je statutární orgán nebo osoba jim pověřená oprávněna ke kontrole i bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v jednotce.
- j) při případné nutné opravě nebo úpravě v jednotce, kde je člen společenství nucen odstranit zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění nebo zaplombované zařízení pro měření spotřeby vody, je povinnost toto nahlásit předem statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené. Původní a nové číslo plomby, popř. naměřené hodnoty na těchto zařízeních neprodleně předat statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené. Manipulovat s těmito zařízeními mohou jen osoby k tomu oprávněné.
- k) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán nebo správce alespoň 5 dnů předem,

- l) oznámit statutárnímu orgánu a správci pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k jednotce, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji, které se zapisují do seznamu členů, a oznámit počet osob užívajících jednotku,
 - m) oznamovat statutárnímu orgánu a správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě vlastník jednotky oznámí statutárnímu orgánu i jméno a příjmení, případně název a adresu trvalého pobytu či adresu sídla této osoby. Vlastník jednotky je povinen seznámit uživatele jednotky s platnými stanovami společenství a povinností dodržovat domovní řád domu č. p. 3778,
 - n) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
 - o) převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli písemné potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce jednotky společenství.
 - p) dodržovat domovní řád, pokud si jej shromáždění schválilo.
 - q) případy neplnění domovního řádu je oprávněn řešit předseda společenství – pokud nelze zajistit dodržování domovního řádu předsedou, je tento oprávněn postoupit jednotlivé stížnosti příslušným kompetentním institucím (Policie ČR, Magistrát města Zlína, Městská policie Zlín apod.).
3. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - b) zánikem člena společenství - právnické osoby
 - c) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
2. Společné členství 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 statutárnímu orgánu, popř. osobě pověřené. Totéž platí i pro případ zániku nebo rozdělení společného jmění manželů. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Zásady hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a společných prostor a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Příspěvky na správu domu a pozemku se skládají z dlouhodobé zálohy na opravy a investice, příspěvku na pojištění majetku, příspěvku na odměnu správce, příspěvku na odměnu statutárního orgánu, včetně pojištění jeho odpovědnosti a případně dalších příspěvků na náklady vlastní správní činnosti.
3. Úhradu za služby představují zejména zálohy na úhradu dodávky vody a odvádění odpadních vod, náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, úklidu společných prostor v domě,

- elektrické energie ve společných prostorách, provoz výtahu, a případně dalších záloh na úhradu služeb dle aktuálně platných smluv společenství s dodavatelem služeb.
4. Společenství vede účetnictví podle příslušných právních předpisů.
 5. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků. Příjem z pronájmu společných prostor nebude vyplácen jednotlivým vlastníkům, ale bude zúčtován jako další příspěvek na správu domu a pozemku (v poměru dle podílu na společných částech domu), pokud si shromáždění nerozhodne ¾ většinou všech hlasů vlastníků jinak, čímž nejsou dotčeny daňové a další povinnosti jednotlivých vlastníků; jde především o tyto příjmy
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
 6. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, nerozhodne-li shromáždění jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
 7. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.

Čl. XIII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhrada nákladů za služby

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. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu služeb zaplatí členové společenství měsíčně se splatností do posledního dne příslušného kalendářního měsíce v částkách stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Zálohy na úhradu služeb se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
3. Podíl jednotlivých vlastníků na úhradách se stanoví takto:
 - a) v případě úhrady příspěvku na správu domu a pozemku, na pojištění majetku v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě těchto příspěvků
 - b) v případě úhrady příspěvku na odměnu správce, příspěvku na odměnu statutárního orgánu včetně pojištění jeho odpovědnosti, příspěvku na odměnu domovníka, a případně dalších příspěvků na náklady vlastní správní činnosti, jsou-li tyto placeny, se tyto úhrady rozvrhnou na každou jednotku stejně.
 - c) Nerozhodne-li shromáždění jinak u nákladů uvedených v bodě 2 až 8, rozúčtují se náklady na služby takto:
 1. dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody - dle příslušných právních předpisů,
 2. dodávka vody a odvádění odpadních vod - dle příslušných právních předpisů,
 3. osvětlení společných prostor - na každou jednotku stejně; s tím, že se nepodílí nebytová jednotka č. 2,
 4. spotřeba elektrické energie (vzduchotechnika) – na každou jednotku stejně; s tím, že se nepodílí bytové jednotky č. 211, 212, 213, 214, 215 a nebytová jednotka č. 1,
 5. úklid – na každou jednotku stejně; s tím, že se nepodílí nebytová jednotka č. 2,
 6. služba provozování výtahu (el. energie a pravidelného servisu) - na každou jednotku stejně; s tím, že nebytová jednotka č. 2 službu výtahu nehradí,
 7. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu - na každou jednotku stejně mimo nebytových jednotek č. 1 a 2,
 8. náklady na službu domovníka – na každou jednotku stejně,

4. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok dle platných právních předpisů. Finanční vyrovnání provede poskytovatel a příjemce služeb nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
5. Námitky proti způsobu či obsahu vyúčtování předloží písemně vlastník jednotky neprodleně společenství, případně správci, provádí-li tento vyúčtování, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již vyúčtování reklamovat nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
6. Jestliže poskytovatel služeb nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb. v platném znění ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu dle příslušných právních předpisů.
7. V případě prodlení s jakýmkoli peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je člen povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení.
8. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky.
9. Nevyčerpaný zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými členy společenství nevypořádává (nevyúčtovává) a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtinovou) většinou všech hlasů jinak. V případě změny vlastníka jednotky v domě a související změny v osobě člena společenství se převádí zůstatek příspěvků na správu domu a pozemku tohoto vlastníka ve prospěch nového vlastníka a hodnotu zůstatku si původní a nový vlastník vypořádají, aniž by požadovali jeho dílčí vyúčtování a vypořádání z prostředků složených na účtu společenství.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XIV

Pravidla užívání společných částí

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat a způsobovat větší hluk pračky, myčky, vířivky apod.). Vlastníci jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a návštěvy.
2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod. a v sobotu od 8,00 do 16,00 hod. Vlastník, pro nějž se práce provádí, je povinen zajistit následný úklid společných prostor na svoje náklady, pokud dojde k jejich znečištění. O provádění hlučných, potencionálně znečišťujících či jinak obtěžujících prací je vlastník jednotky povinen dopředu informovat statutární orgán a dále ostatní vlastníky vyvěšením sdělení na domovní vývěsce (ve sdělení uvede předpokládanou dobu trvání a kontakt na odpovědnou osobu za provádění prací).
3. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny 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.
4. Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.
5. Ve společných prostorách není povoleno skladování předmětů, o případné výjimce rozhoduje statutární orgán.
6. Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójičkách nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu,
 - b) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - c) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
 - d) větrat okna do společných prostor pouze v případě příznivých klimatických podmínek a po vyvětrání okno uzavřít.

- e) V případě znečištění společných částí (vlastníkem, osobou, kterou vpustil, zvířetem, za něž je odpovědný apod.) je vlastník povinen na svoje náklady znečištění odstranit.
7. Smetí a odpady se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
 8. Pro zabezpečení domu a majetku je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu můžou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).
 9. V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.
 10. Vlastníci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
 11. Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.). Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.
 12. Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u statutárního orgánu, případně domovníka.
 13. Pravidla pro užívání společných prostor platí zároveň i pro nájemníky domu.
 14. Podrobná pravidla užívání společných částí, jsou obsažena v domovním řádu, pokud si jej shromáždění schválilo.
 15. Není dovoleno umístování nábytku a předmětů (např. jízdních kol) ve společných prostorách domu. Případné škody a omezení vyplývající z nedodržení tohoto bodu budou na zodpovědnost majitele. Dočasné umístění předmětů ve společných prostorách, např. při rekonstrukci, musí být řešeno se statutárním orgánem.

Čl. XV. Závěrečná ustanovení

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí zákonem a příslušnými právními předpisy.
2. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
4. Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 24.2.2020.



