

POVĚŘENÍ

Společnost MONETA Money Bank, a. s., se sídlem Vyskočilova 1422/1a, Praha 4 - Michle, IČO 25672720, zapsaná u MS v Praze, odd. B, vložka 5403 (dále jen "Společnost"), zastoupená

předsedou představenstva Společnosti a
členem představenstva Společnosti,

pověřuje

zaměstnance Společnosti, aby za Společnost

- a) podepisoval nájemní a podnájemní smlouvy včetně dodatků, kde sjednané finanční roční plnění v jednotlivém případě není vyšší než 1 000 000,- Kč
 - na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou maximálně 1 rok,
 - na dobu určitou s maximálním trváním 5 let s tím, že stávající nájemní nebo podnájemní vztah může být dále prodloužen vždy však maximálně o 5 let;včetně veškerého souvisejícího právního jednání (podepisování výpovědí, odstoupení, dohod o narovnání, oznámení o vzniku zástavního práva, postoupení smluv a pohledávek apod.),
- b) podepisoval smlouvy nezbytné pro provoz nebytových prostor užívaných Společností, zejména k zajištění stavebních prací, stravování, archivace, úklidu, dodávek elektrické energie, plynu, tepla, vody, odvozu odpadu a dalších služeb, kde sjednané finanční roční plnění v jednotlivém případě není vyšší než 1 000 000,- Kč, včetně veškerého souvisejícího právního jednání (výpovědi, odstoupení, dohody o narovnání apod.),
- c) jednal se stavebními úřady, památkovými úřady a dalšími institucemi v záležitostech týkajících se úprav pronajatých a podnajatých nebytových prostor Společností,
- d) jednal s úřady samosprávných územních celků ve věci povolení umístění reklamních zařízení Společnosti, podepisoval příslušné žádosti a přebíral vyjádření těchto úřadů,
- e) vzdával se práva na odvolání proti rozhodnutím stavebních úřadů včetně rozhodnutí o povolení stavby a kolaudačního rozhodnutí,
- f) jednal o převodu a prodeji osobních automobilů a prodeji dalšího hmotného majetku Společností v hodnotě jednotlivých předmětů do 20.000,- Kč a za Společnost podepisoval příslušné smlouvy,
- g) vyhledával nebytové prostory pro potřeby Společnosti, k tomu podepisoval nabídky pro výběrová řízení a jednal o podmínkách nájmu nebo podnájmu nebytových prostor s jejich vlastníky a nájemci.

Toto pověření je platné do 30. 11. 2018.

V Praze dne 5. 12. 2017

Jan Novotný

člen představenstva
MONETA Money Bank, a. s.

Tomáš Spurný

předseda představenstva
MONETA Money Bank, a. s.

Ověření - legalizace

Běžné číslo ověřovací knihy: O II 1160, 1221/2017

Ověřuji, že -----

-----, -----

jejichž totožnost byla prokázána platnými úředními průkazy,
uznali přede mnou podpis na této listině za vlastní.-----

V Praze dne 5.12.2017-----



Jiř. Jiráková
t. ká tajemnice
pověřená
Mgr. Janem Dytrchem
notářem v Praze

STANOVY

**Společenství vlastníků bytových jednotek v domě čp. 28, 29, Palackého náměstí a
čp. 30 ulice Dukelských hrdinů, Kostelec nad Orlicí**

IČ: 25992252

Část I.

Základní ustanovení

Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobu, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., (dále jen „zákon“) o vlastnictví bytů, jejíž právní poměry se s účinností od 1. 1. 2014 řídí ustanovením zákona č. 89/2012 Sb.

Čl. 1

Název a sídlo společenství

- 1. Název společenství:**
Společenství vlastníků bytových jednotek v domě čp. 28, 29, Palackého náměstí a čp. 30 ulice Dukelských hrdinů, Kostelec nad Orlicí
- 2. Sídlo společenství:**
čp. 28 Palackého náměstí, Kostelec nad Orlicí, PSČ 517 41
- 3. Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou ve smyslu ustanovení §1194 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákona (dále jen „zákon“) za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.**

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st. 20/2 na němž se nachází dům čp. 28, 29, 30.**
- 2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.**
- 3. Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, se rozumí zejména:**
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání**
 - 1. společných částí domu;**
 - 2. technických zařízení domu jako společných částí;**
 - 3. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníků jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;**
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společenských zařízení podle technického vybavení domu;**
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;**
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.**

4. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby, odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
- b) sjednávání a uzavírání smluv včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě třetí osobou;
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
- e) vedení seznamu členů společenství;
- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy souvisejí se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.
4. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodujících orgánech společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodujících orgánech společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
 - c) včas hradit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději v termínu uvedeném ve vyúčtování, podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem, nebo bude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 100 Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - i) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:
 - 1. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - 2. svoji adresu,
 - 3. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - 4. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - 5. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body 3 a 4,
 - 6. jakoukoliv změnu údajů uvedených pod body 2 až 5,
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,

- k) umožnit umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody v bytě a proměření spotřeby tepla, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - m) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osob, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2 písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejmeně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu (v případě havárie toto neplatí – přístup ihned).
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenstvím, pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2. Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - b) zůstatek k 31. 12. náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody,
 - bankovní poplatky,

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 6

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správ domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co náleží 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, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství vlastníků právě jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnost správy.
5. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schválených rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací ceny v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhnou částku 100 000,- Kč.
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100 000,- Kč. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. Při zadávání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 40 000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení, v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele a provést výběrové řízení.

Čl. 7

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh stejnou částkou za jednotku na náklady vlastní správní činnosti společenství (§1180 odst. 2 občanského zákoníku).
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů.
3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá dle termínu ve vyúčtování. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla, dodávku teplé a studené vody, a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka tepla dle odečtů a nastavených tepelných koeficientů
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - c) osvětlení společných prostor v domě podle podlahových ploch jednotek.
8. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do schránek pro příjem pošty a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
9. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
10. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Čl. 8

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárna, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelna, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4. Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných

prostorách domu, a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.

5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6. Člen společenství je povinen zdržet se užívání parapetů jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
7. Člen společenství je povinen zdržet se jakéhokoli jednání vedoucího ke znečišťování vnější či vnitřní omítky domu, ochozů okolo domu, popřípadě oken patřících jiným členům společenství, a to zejména krmením ptáků na okenních parapetech.
8. Vývěsky, nápisy a další informační, telekomunikační a televizní (satelity) zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
9. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky.
10. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěr vody a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
11. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží jakéhokoli hluku. V této době není povoleno v bytě (nebytových prostorech) hrát na hudební nástroje, hlučně zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu a jiné hlučné nástroje a vykonávat jakoukoli činnost způsobující hluk. Je třeba ztlumit veškeré přijímače.
12. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování zakázaných předmětů do sklepních prostor.
13. Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením.
14. Členové společenství zajišťují na základě většinové dohody a sjednaných podmínek úklid společných prostor v jednotlivých vchodech.

Část IV.

Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství,
2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let a je plně svéprávný.
3. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

- Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
 5. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
 6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
 7. Nenahradí-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
 8. Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
 9. K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
 10. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
 11. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
 12. O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; z neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Záписы jsou uchovány u předsedy výboru.
 13. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech přítomných členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
 14. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
 15. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.
 16. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 10

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tuto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být přiloženy podklady týkající se pořadu zasedání; nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu hlasů.
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než

v důsledku změn podílu na společných částech je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň ¾ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.

7. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
9. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
10. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
11. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní uzávěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. změně účelu užívání jednotky,
 3. změně podlahové plochy jednotky,

4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství.
- h) udělování předchozího souhlasu:
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
- i) 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,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 13

Výbor společenství

1. Výbor společenství je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor jedná předseda.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
4. Výbor má tři členy (předsedu a další dva členy výboru). Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů, výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to

člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.

5. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy, dalšího člena výboru a razítko společenství.
6. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
7. Funkční období výboru činí pět let.

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 15. 11. 2016.

v Kostelci nad Orlicí dne 15. 11. 2016

Václav Pavelka
předseda společenství

