

### **3. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JASMÍNOVÁ 2680-2683, PRAHA 10,**

**schválené 31.11.2016 a  
nahrazující stanovy platné od 16.3.2004 <sup>(3)</sup>**

#### **OBSAH:**

- Článek I. Základní ustanovení**
- Článek II. Název a sídlo společenství**
- Článek III. Členství ve společenství**
- Článek IV. Seznam členů společenství**
- Článek V. Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky**
- Článek VI. Orgány společenství – společná ustanovení**
- Článek VII. Shromáždění**
- Článek VIII. Rozhodování na shromáždění**
- Článek IX. Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**
- Článek X. Výbor**
- Článek XI. Kontrolní komise**
- Článek XII. Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**
- Článek XIII. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené vlastníky**
- Článek XIV. Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví**
- Článek XV. Zánik členství ve společenství**
- Článek XVI. Společná ustanovení**
- Článek XVII. Závěrečná ustanovení**

>>> tisk 21.10.2016 <<<<

*Návrh vzniklý zapracováním připomínek členů SVJ do formálně upravené poslední verze vzorových stanov vydaných Sdružením bytových družstev a společenství vlastníků ČR, z.s.*

## Článek I. Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví („dále jen zákon“) a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství může nabývat majetek a hospodařit s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- (6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
- (7) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
- (8) **Tyto stanovy se předají každému vlastníkovi jednotky - členovi společenství. Předání stanov se považuje za zajištění seznámení vlastníka jednotky - člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách. Výtisk stanov může být předán osobně nebo zasláním doporučenou poštou.** <sup>(13)</sup>

## Článek II. Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků Jasmínová 2680-2683, Praha 10** <sup>(3)</sup>
- (2) Sídlo společenství: **Jasmínová 2682, Praha 10, PSČ 10600** <sup>(3)</sup>
- (3) **Společenství je zapsáno pod spisovou značkou S 1926 vedenou Městským soudem v Praze a má přiděleno IČO 264 97 760.**
- (4) **Web společenství: [praha.websvj.cz/jasminova](http://praha.websvj.cz/jasminova)** <sup>(13)</sup>
- (5) **E-mail společenství: [jasminova2680-2683@seznam.cz](mailto:jasminova2680-2683@seznam.cz)** <sup>(13)</sup>

## Článek III. Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce v domě, kde společenství vzniklo.
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle zákona a těchto stanov a povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle zákona a těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy je nezbytná součinnost vlastníka jednotky v rámci správy domu a pozemku.
- (7) **Členové společenství mají povinnost zachovávat občanskou čest a lidskou důstojnost všech ostatních členů společenství. Vzájemné jednání všech členů společenství má respektovat zásady slušnosti a korektnosti.** <sup>(4)(7)</sup>

>>> tisk 21.10.2016 <<<<

*Návrh vzniklý zapracováním připomínek členů SVJ do formálně upravené poslední verze vzorových stanov vydaných Sdružením bytových družstev a společenství vlastníků ČR, z.s.*

## Článek IV. Seznam členů společenství

- (1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
  - (a) označení jednotky,
  - (b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
  - (c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
  - (d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- (4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.
- (5) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů.
- (6) Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu společenství v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 14 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

## Článek V. Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství. Tato práva a povinnosti upravuje zákon a tyto stanovy. Bližší úpravu práv a povinností při užívání společných částí může upravit domovní řád schválený shromážděním.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
  - (a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
  - (b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
  - (c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
  - (d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
  - (e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
  - (f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; za tím účelem může vlastník jednotky po předchozí písemné výzvě doručené statutárním orgánu nahlížet u společenství v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených společenstvím pro účely správy domu a pozemku, do účetních knih a účetních dokladů společenství; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory. Oprávnění vlastníka jednotky nahlížet do písemností společenství se nevztahuje na písemnosti týkající se údajů o jiném konkrétním vlastníku jednotky, vyjma oprávnění vztahujícího se k seznamu členů podle odstavce (5) článku IV.
  - (g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
  - (h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
  - (i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
  - (j) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, které byly vlastníkem jednotky zaplacený za příslušný kalendářní rok,

- (k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy statutárnímu orgánu, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- (l) nahlížet do zápisů ze zasedání statutárního orgánu,
- (m) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
- (n) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- (a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- (b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě je vlastník jednotky povinen zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- (c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- (d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- (e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- (f) hradit zálohově stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, včetně výdajů na shromážděním schválené rekonstrukce a modernizace společných částí domu a případných úprav pozemku, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
- (g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijný stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu. V případě potřeby odstranit havarijný stav nebo zjistit jeho příčiny je vlastník jednotky povinen umožnit přístup do bytu zástupcům společenství a jimi přizvaným odborně znalým osobám bez předchozího vyzvání,
- (h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
- (i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,

- (j) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím,
  - (k) úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství,
  - (l) 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 podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
  - (m) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
  - (n) v případě předpokládané dlouhodobější nepřítomnosti nad **20 dnů** sdělit statutárnímu orgánu společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
  - (o) uhradit zákonné společenstvím vyměřené penále za pozdní úhrady poplatků uvedených pod písmenem (e) a (f), jakož i další výdaje spojené s vymáháním těchto poplatků, pokud nejsou uhrazeny do 60 dnů od jejich splatnosti.**<sup>(13)</sup>
- (4) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- (5) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- (6) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.
- (7) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

## Článek VI. Orgány společenství - společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
  - (a) shromáždění
  - (b) výbor
  - (c) kontrolní komise <sup>(4)(5)(11)</sup>
- (2) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Člen voleného orgánu může být volen i opětovně. **Členem voleného orgánu může být jen osoba, která je vlastníkem – členem společenství.** <sup>(6)(10)</sup> **Členem voleného orgánu nesmí být současně příbuzní v řadě přímé, sourozenci nebo manželé ani jiné osoby blízké ani osoby žijící ve společné domácnosti.** <sup>(3)(4)(5)(6)(10)(11)</sup>
- (3) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci (2) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- (4) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (5) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. **Člen voleného orgánu ani jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci nebo manželé ani jiné osoby jemu blízké ani osoby žijící s ním ve společné domácnosti nesmějí přijímat žádné provize, odměny, slevy či jakákoli jiná zvýhodnění související s dodávkami zboží nebo služeb hrazených společenstvím.** <sup>(6)(10)</sup>
- (6) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
- (7) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 4 roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
- (8) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.



- (9) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- (10) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k doplňovací volbě. **Kooptace podléhá pravidlům uvedeným v bodu (2) článku VI.**<sup>(10)</sup>
- (11) Pokud nedojde ke kooptaci, provede shromáždění doplňovací volbu do 60 dnů po zániku funkce.
- (12) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce (2).
- (13) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. **Zápis z jednání orgánu i všechny jeho přílohy jsou do 5 dnů zveřejněny na nástěnkách i na webu společenství.**<sup>(13)</sup>
- (14) Členové volených orgánů nejsou nadřizenými členů společenství. Osoby pracující ve volených orgánech zajišťují pro společenství jeho samosprávu.**<sup>(4)</sup>

## Článek VII. Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- (2) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. V takovém případě musí schválit pravidla pro způsob tajného hlasování a pro sčítání hlasů.
- (3) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen výbor svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
- (4) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odstavci (3) ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
- (5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, a to 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů. **Uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací mailovou adresu, zasílá se pozvánka přednostně na tuto doručovací adresu.** <sup>(3)</sup> Uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací **listovní** <sup>(3)</sup> adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.
- (6) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají dohromady **10 procent** všech hlasů. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.

- (7) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- (a) schválení nebo změně stanov,
  - (b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám a o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka,
  - (c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - (d) schválení účetní závěrky,
  - (e) schvalování výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou dle písmene (e) odstavce (8), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
  - (f) schvalování rozpočtu společenství,
  - (g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
  - (h) vyúčtování nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
  - (i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
  - (j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - (k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
  - (l) změně podlahové plochy bytu,
  - (m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - (n) změně podílu na společných částech,
  - (o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - (p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
  - (q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.
- (8) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:
- (a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání nimi,
  - (b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
  - (c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - (d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
  - (e) případné určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
  - (f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.
- (9) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

**(10) Na začátku shromáždění musí být volbou určeni: 1 zapisovatel, 2 ověřovatelé zápisu a 3 členové volební komise. Zvolené osoby zaujmou místa u předsednického stolu a u stolu volební komise. Dále musí být na začátku shromáždění rozhodnuto, ke kterým bodům programu bude shromáždění hlasovat tajně. Před každým hlasováním musí být formulován návrh usnesení a poskytnuta informace o počtu přítomných, o způsobu i postupu hlasování a o počtu hlasů potřebných ke schválení usnesení. Po každém hlasování musí být shromáždění informováno o počtech hlasů, o přijetí či zamítnutí usnesení a musí být dána výzva k uplatnění případných námitek.** <sup>(5)(11)(13)</sup>

## **Článek VIII. Rozhodování na shromáždění**

- (1) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění, počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
- (2) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří dohromady mají nadpoloviční většinu hlasů. Způsobilost k jednání a usnášení se v průběhu jednání shromáždění ověřuje před každým hlasováním.
- (3) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (4) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek (např. velikosti podílu na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se písemná dohoda všech vlastníků jednotek.
- (5) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce (4) a v obdobných záležitostech dotknout práv a povinností jen některých vlastníků, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. Takto schválená dohoda se předkládá poté ke schválení shromáždění.

- (6) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- (a) schválení nebo změně stanov,
  - (b) změně prohlášení podle § 1169 **Občanského zákoníku**,
  - (c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle písmene (d) odstavce (8) článku VII.,
  - (d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - (e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu,
  - (f) o způsobu rozúčtování služeb.
- (7) k přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo jednotky je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

## **Článek IX. Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam**

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
- (2) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také **ve všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění. Výjimkou jsou jen volby a odvolání členů volených orgánů.**
- (3) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:
- (a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
  - (b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky,
  - (c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
- (4) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek v domě.

>>> tisk 21.10.2016 <<<<

*Návrh vzniklý zapracováním připomínek členů SVJ do formálně upravené poslední verze vzorových stanov vydaných Sdružením bytových družstev a společenství vlastníků ČR, z.s.*

- (5) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (6) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení.

## Článek X. Výbor

- (1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- (2) Výbor má **5 členů**. Každý člen výboru má jeden hlas. **Výbor rozhoduje usneseními.**<sup>(13)</sup>
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. **Ustavující jednání výboru svolává nejstarší člen výboru. Z ustavující volby předsedy i místopředsedy je v souladu s bodem (13) článku VI pořízen zápis.**<sup>(3)</sup>
- (4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru. **Písemná právní jednání činěná za společenství nesmějí být v rozporu s usneseními výboru ani shromáždění.**<sup>(13)</sup>
- (5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování. **Usnesením výboru jsou mezi členy výboru rozdělovány jednotlivé agendy i akce zajišťované průběžně či jednorázově výborem. Některé úkoly mohou být současně zajišťovány i více členy výboru. Úkoly nepřidělené žádnému členu výboru zajišťuje předseda výboru. K novému rozdělení úkolů mezi členy výboru musí dojít vždy do 60 dnů od změny osob výboru. Členové výboru musí vždy postupovat v souladu s usneseními výboru i shromáždění. Členové výboru jsou za plnění svých úkolů zodpovědní výboru i shromáždění.**<sup>(4)</sup>

- (6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- (7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- (8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- (9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.
- (10) Výbor společenství zejména:
- (a) svolává shromáždění, připravuje **a usnesením schvaluje veškeré<sup>(4)(5)</sup> podklady (včetně návrhu odměn volených orgánů)<sup>(4)</sup>** pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
  - (b) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
  - (c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 5 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek - členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
  - (d) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
  - (e) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství, sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhrady za provedené dodávky služeb,
  - (f) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání a zveřejnění účetní závěrky podle zákona o účetnictví,
  - (g) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
  - (h) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - (i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
  - (j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
  - (k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
  - (l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,

- (m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejich pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky **10.000,- Kč**, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
  - (n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřekročí-li náklady v jednotlivých případech částku **50.000,- Kč**; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
  - (o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
  - (p) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a záloh na služby,
  - (q) **zasílá písemné upomínky k nedoplatkům starším než 60 dnů a zahajuje soudní kroky k vymožení nedoplatků starších než 90 dnů,**<sup>(4)</sup>
  - (r) **průběžně kontroluje stav zápisu v katastru nemovitostí u vlastníků jednotek s dluhem delším než 60 dnů a v případě potřeby činí všechny právní kroky potřebné k zajištění a vymožení všech pohledávek za vlastníkem jednotky.**<sup>(13)</sup>
  - (s) **průběžně optimalizuje technické a zejména cenové podmínky zajišťování všech služeb spojených s užíváním bytů,**<sup>(7)</sup>
  - (t) **zajišťuje existenci, aktualizaci a dodržování souboru směrnic společenství (např. interních účetní osnovy, interních účetních postupů, pravidel pro oběh přijatých faktur, pravidel pro inventarizaci, pravidel účetní závěrky, pravidel pro výběrová řízení, pravidel pro uzavírané smlouvy, pravidel sledování katastru nemovitostí),**<sup>(13)</sup>
  - (u) **zajišťuje vedení archivu společenství.**<sup>(4)(7)</sup>
- (11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (12) Pravidla pro zavazování společenství ve formě nákupů či objednávání služeb i zboží a pro uzavírání obchodních i pracovních smluv:**<sup>(4)(7)(11)</sup>
- (a) členové výboru mohou bez předchozího schválení výborem zavazovat společenství max. do výše 1.000,- Kč (např. při nákupu kancelářských potřeb nebo spotřebního materiálu), o této skutečnosti musí výbor informovat na jeho nejbližší jednání, kterému zároveň doloží příslušný nákupní či výdajový doklad,
  - (b) závazky do výše 10.000,- Kč musí být vždy předem projednány a schváleny výborem společenství a musí být realizovány na základě písemné objednávky společenství potvrzené dodavatelem nebo na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společenstvím a dodavatelem, kde znění objednávky či smlouvy musí být předem schváleno výborem,
  - (c) závazky do výše 50.000,- Kč musí vždy vzejít z výběrového řízení prováděného dle pravidel specifikovaných v odstavci (13) a mohou být realizovány pouze na základě uzavření písemné smlouvy,
  - (d) závazky ve výši nad 50.000,- Kč musí být navíc vždy předem schváleny shromážděním,
  - (e) výše uvedené cenové limity nesmějí být překročeny ani po započtení případných víceprací dohodnutých dodatečně nad cenu potvrzenou v objednávce nebo sjednanou ve smlouvě, kde vícepráce nesmí nikdy překročit 20 % původně dojednané ceny,



- (f) u opakujících se činností se cenové limity dle bodů b) až d) hodnotí jako celková roční cena a u nákupů dle bodu a) se výše závazků hodnotí jako celková vydání daného člena výboru v mezičase mezi jednáními výboru,
- (g) originály potvrzených objednávek i uzavřených smluv i kopie všech faktur či dokladů o úhradě a všechny související protokoly a zápisy musí být uloženy v archivu společenství a musí být k nahlédnutí všem členům společenství,
- (h) výše uvedené cenové limity se rozumí včetně DPH,
- (i) součástí žádné objednávky ani smlouvy uzavřené společenstvím nesmí být ustanovení zavazující smluvní strany k utajování textu smlouvy ani jejích příloh,
- (j) pravidla pro zavazování společenství mohou být porušena pouze v případě havárií, kdy je doložitelné nebezpečí škod na zdraví nebo akutních nemalých škod na majetku, např. při řešení škod vzniklých požárem, živelnou pohromou apod.

(13) Pravidla výběrových řízení na služby či zboží hrazených společenstvím: <sup>(4)(7)(11)</sup>

- (a) zahájení výběrového řízení a technické i obchodní parametry poptávky musí být předem schváleny výborem a zadání poptávky musí být zveřejněno současně s příslušným zápisem voleného orgánu, na kterém bylo o zahájení výběrového řízení rozhodnuto
- (b) všichni členové výboru a případně i shromáždění musí mít s předstihem min. 30 dnů k dispozici kopie všech nabídek služeb či zboží hrazeného společenstvím,
- (c) přípustné jsou i nabídky na dodávky služeb či zboží realizované případně přímo členy společenství nebo od dodavatelů, které jsou vlastněny či řízeny členy sdružení nebo pro které členové sdružení přímo či nepřímo pracují, v takových případech však musí být na takovýto konflikt zájmů v úvodu dané nabídky zřetelně upozorněno, musí to být oznámeno členům výboru a tato skutečnost musí být uvedena v zápisu výboru, kde by eventuálně nabídka byla přijata jako vítězná,
- (d) součástí předložených nabídek musí být vždy i závazné návrhy příslušných smluv podepsané statutárními orgány nabízejících dodavatelů,
- (e) všechny nabídky musí být vždy a v celém rozsahu předem i zpětně na vyžádání k nahlédnutí všem členům sdružení,
- (f) před hodnocením výběrového řízení musí být členům výboru nebo případně i shromáždění předloženo jednostránkové přehledné vyhodnocení nabídek, které vždy musí obsahovat, min. nabízené ceny zakázek a informace o případných konfliktech zájmů, za vyhotovení přehledu nabídek zodpovídá předseda výboru
- (g) výbor buď sám rozhodne o volbě dodavatele - jedná-li se o nabídky dle bodu (c), nebo nabídky vyhodnotí a předloží svůj návrh ke schválení nejbližšímu shromáždění společenství - jedná-li se o nabídky dle bodu (d), v obou případech výbor vypracuje zdůvodnění volby optimálního dodavatele, které pak bude zveřejněnou přílohou zápisu z jednání výboru,
- (h) počet hodnocených nabídek může být snížen pouze v případech, kdy tomu jednoznačně brání technologické důvody nebo kdy se ve lhůtě 180 dnů od zahájení výběrového řízení nepodaří získat požadovaný počet nabídek.

## Článek XI. Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna:
  - (a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
  - (b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.
- (2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
- (3) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s funkcí ve statutárním orgánu.
- (4) Kontrolní komise je volena a odvolávána shromážděním, má **3 členy** a ze svého středu volí předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Může volit také místopředsedu, který zastupuje předsedu v jeho nepřítomnosti. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. **Kontrolní komise rozhoduje usneseními.**<sup>(13)</sup>
- (5) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
  - (a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
  - (b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
  - (c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněna požádat výbor o zaslání pozvánek na schůzi výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru,
  - (d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření včetně termínů k jejich odstranění,
  - (e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.
- (6) Ustanovení odst. (6) až (9) článku X. se pro kontrolní komisi použije obdobně.

## **Článek XII. Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**

### **A – Pravidla pro správu domu a pozemku**

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužícím všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží podle prohlášení výlučně k užívání jen některému z vlastníků jednotek.
- (2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
  - (a) zajišťování provozu 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 prostorů v domě, to se týká také společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
  - (b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby, zajišťování oprav, údržby, stavebních úprav a rekonstrukcí atd.,
  - (c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - (d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
  - (e) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
  - (f) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemek,
  - (g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
  - (h) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - (i) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - (j) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - (k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
  - (l) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - (m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
  - (n) vedení účetnictví domu s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a

>>> tisk 21.10.2016 <<<<

- nebytové prostory) a zpracování účetní závěrky podle zákona o účetnictví,
- (o) zajišťuje pojištění obytného domu jako stavby vč. stavebních součástí a příslušenství, které se vztahuje i na nebytové prostory a společné části.
- (3) Společenství dále zajišťuje:
- (a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů 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) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- (4) Předmětem činnosti společenství při zajišťování služeb je také:
- (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) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům, které jsou uloženy právními předpisy nebo vyplývají ze stanov,
  - (f) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
- (5) Správu domu a pozemku (správu nemovité věci) zajišťuje společenství jako osoba odpovědná za správu domu a pozemku podle zákona. S předchozím souhlasem shromáždění může společenství svěřit na základě smlouvy zajišťování některých činností správy domu a pozemku osobě znalé správy nemovitostí a s tím spojených záležitostí. Na takovou osobu však nelze přenést rozhodovací pravomoci příslušející podle zákona a těchto stanov společenství.
- (6) Má-li být společenstvím uzavřena smlouva se zhotovitelem či dodavatelem k provedení oprav, modernizace či rekonstrukce na základě usnesení shromáždění, rozhodne vždy shromáždění také, zda má být proveden výběr zhotovitele či dodavatele a jakým způsobem.

## **B – Pravidla pro užívání společných částí**

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn
  - (a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,
  - (b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
  - (c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- (4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, např. zamykání domu, apod.
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky.

## **Článek XIII. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené vlastníky**

### **A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet, a to nejpozději do konce měsíce **března** daného roku, pro který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá k projednání statutární orgán po projednání s kontrolní komisí.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.
- (5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.
- (6) Rozpočet nákladů pod bodem (3) a (4) se stanoví na roční období.
- (7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem (5) se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- (8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- (9) Rozpočet musí být doložen nabídkami zajištěnými výborem v souladu s odstavci (12) a (13) článku X. <sup>(13)</sup>**

## **B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku**

- (1) Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě sjednané všemi vlastníky jednotek.
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek - členové společenství formou záloh na účet společenství do **5. dne** v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
- (4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.
- (5) Nevýčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- (6) Podle zásad uvedených pod body (1) až (3) písmeno (b) se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písmeno (a) stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a výše měsíční zálohy jednotlivých vlastníků jednotek na příspěvky na správu domu a pozemku. Výši měsíční zálohy oznamuje jednotlivým vlastníkům jednotek statutární orgán společenství.
- (7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- (8) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

### **C. Rozúčtování nákladů na služby**

- (1) Službami jsou zejména:
- (a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
  - (b) odvoz komunálního odpadu,
  - (c) umožnění příjmu **rozhlasu a televize i přístupu na internet,** <sup>(13)</sup>
  - (d) provoz a čištění komínů,
  - (e) osvětlení společných prostor v domě,
  - (f) úklid společných prostor v domě,
  - (g) dodávka tepla a **teplé užitkové vody**
  - (h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- (2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění (**např. o poplatecích za provoz výtahu, za příjem rozhlasu a televize i za přístup na internet.**) <sup>(7)(11)(13)</sup>
- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do **5. dne** v měsíci spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- (4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
- (a) náklady uvedené v písmenu (a) odstavce (1) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - (b) náklady uvedené v písmenu (b) odstavce (1) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak,
  - (c) náklady uvedené v písmenu (c) odstavce (1) se rozúčtují podle **aktivních** <sup>(7)(11)(13)</sup> zásuvek,
  - (d) náklady uvedené v písmenu (d) odstavce (1) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - (e) náklady uvedené v písmenu (e) až (f) odstavce (1) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
  - (f) náklady uvedené v písmenu (g) odstavce (1) se rozúčtují podle platného právního předpisu,
  - (g) náklady uvedené v písmenu (h) odstavce (1) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.



- (5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
  - (a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
  - (b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- (6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz. odstavec (5) článku V..
- (7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- (9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- (10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- (11) O způsobu rozúčtování cen služeb rozhodne shromáždění - nedojde-li k rozhodnutí shromáždění, rozúčtují se náklady na služby podle těchto pravidel.
- (12) Je-li poskytována dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, rozúčtují se s účinností od 1.1. 2016 náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům způsobem stanoveným v § 6 zákona č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb., popřípadě ve znění dalších novelizací právního předpisu upravujícího rozúčtování nákladů těchto služeb.

#### **D. Majetek a hospodaření společenství**

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení zákona o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- (3) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit zákonný úrok z prodlení podle příslušného nařízení vlády (nyní č. 351/2013 Sb. §2)

- (4) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným nařízením vlády. (nyní-č. 351/2013 Sb., § 2).
- (5) V případě nesplnění nepeněžitých povinností stanovených zákonem o službách rozhodne o výši pokuty shromáždění vlastníků. Výše pokuty takto rozhodnuté nesmí přesáhnout 50 Kč za každý započatý den prodlení. Nedojde-li k takovému ujednání, činí pokuta 50 Kč za každý započatý den.

## **Článek XIV. Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví**

### **A. Zrušení společenství**

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.
- (2) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- (3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

### **B. Zrušení bytového spoluvlastnictví**

- (1) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- (2) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
- (3) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

## Článek XV. Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká:
- (a) úmrtím člena společenství
  - (b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
  - (c) zánikem právnické osoby – člena společenství
  - (d) zánikem jednotky jejímž vlastníkem je člen.

## Článek XVI. Společná ustanovení

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku (v rejstříku společenství) a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
- (2) Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov pro společenství něco jiného použijí se pro společenství přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi; nepoužijí se také ustanovení o rozhodčí komisi spolku.
- (3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

## Článek XVII. Závěrečná ustanovení

- (1) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin **pod spisovou značkou S 1926 vedenou u Městského soudu v Praze. Současně** jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- (2) Tyto **3.** stanovy byly schváleny shromážděním **30.11.2016**. Nahrazují **2.** stanovy platné od **16.3.2004**. **Ty vznikly úpravou textu 1. stanov platných od 12.6.2001.**

---

**Eva Krajičková**  
místopředseda výboru<sup>(3)</sup>

---

**Ing. Antonín Pařízek**  
předseda výboru<sup>(3)</sup>

>>> tisk 21.10.2016 <<<<

Návrh vzniklý zapracováním připomínek členů SVJ do formálně upravené poslední verze  
vzorových stanov vydaných Sdružením bytových družstev a společenství vlastníků ČR, z.s.