

# Stanovy

Společenství vlastníků U Bažantnice  
784, 785, 786 Heřmanův Městec

## Obsah

1. Základní ustanovení.....	2
2. Předmět činnosti.....	2
3. Členství ve společenství a spoluvlastnictví jednotky .....	3
Vznik členství.....	3
Zánik členství ve společenství .....	4
4. Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem.....	4
5. Orgány společenství .....	5
Shromáždění vlastníků .....	5
Výbor.....	8
6. Jednání dalších osob za společenství.....	10
7. Práva člena společenství.....	10
8. Povinnosti člena společenství.....	11
9. Pravidla užívání společných částí domu .....	12
10. Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem .....	15
11. Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby .....	17
12. Zvláštní ustanovení o převodu jednotky .....	18
13. Zrušení společenství vlastníků .....	19
14. Určení prvních členů výboru.....	19
15. Závěrečná ustanovení.....	19

# 1. Základní ustanovení

- 1.1 Společenství vlastníků Společenství vlastníků U Bažantnice 784, 785, 786 Heřmanův Městec (dále také „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemků.
- 1.2 Tyto stanovy jsou vypracované v souladu se zákonem č. [89/2012](#) Sb., účinným od 1. 1. 2014 (dále jen „NOZ“) a platných prováděcích předpisů (zákon č. [67/2013](#) Sb., Nařízení vlády č. [366/2013](#) Sb.)
- 1.3 Název společenství: Společenství vlastníků U Bažantnice 784, 785, 786 Heřmanův Městec
- 1.4 Sídlo společenství: U Bažantnice 784, 785, 786 Heřmanův Městec, 538 03

## 2. Předmět činnosti

- 2.1 Předmětem činnosti společenství je zajišťování správy bytového domu U Bažantnice čp. 784, 785, 786 a pozemků st. 1472, st. 1473, st. 1474, na kterých dům stojí, v katastrálním území Heřmanův Městec. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. ([§ 1194 odst. 1 NOZ](#))
- 2.2 Správou domu a pozemku se rozumí:
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu včetně těch, které jsou ve výlučném užívání jednotlivých vlastníků, byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a zároveň k řádnému užívání bytů, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov, nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady
  - b) zajišťování, údržby, oprav a rekonstrukcí a modernizací společných částí a technických částí domu (např. rozvody vody, tepla a jiných dle technické vybavenosti domu)
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu
  - d) zajišťování předepsaných revizí, prohlídek, kontrol a následných oprav
  - e) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu
  - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, pokud se vyskytují
- 2.3 V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy o:
  - a) údržbě, opravách, modernizacích, rekonstrukcích domu, případně pozemků
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo
  - c) pojištění domu
  - d) nájmu společných částí domu
  - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství
  - f) smlouvy týkající se zajišťování správy domu třetí osobou

- 2.4 Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odst. 2.3 stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- 2.5 Při plnění úkolů podle NOZ a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „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
  - b) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a usnesení shromáždění vlastníků jednotek
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu, pozemku a k činnosti společenství
  - d) zřízení bankovního účtu a hospodaření s finančními prostředky
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy
  - f) vedení seznamu členů společenství

### 3. Členství ve společenství a spoluvlastnictví jednotky

#### Vznik členství

- 3.1 Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. ([§ 1194 odst. 2 NOZ](#))
- 3.2 Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději právě tento den
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství
- 3.3 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.
- 3.4 Společní členové společenství mají povinnost zmocnit společného zástupce. Tento zástupce má postavení vlastníka jednotky a bude vykonávat práva a povinnosti společných členů vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. Společný zástupce hlasuje s vahou hlasu odpovídající podílu jednotky na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Společní členové jsou povinni předložit výboru zmocnění v písemné podobě.

- 3.5 Seznam členů společenství vede výbor společenství. V seznamu členů musí být u každého člena uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého bydliště, případná doručovací adresa, telefonní spojení, e-mailová adresa, má-li ji člen, označení jednotky, kterou má člen společenství ve vlastnictví, počet osob ji užívajících a váha členova hlasu při hlasování na shromáždění. U Společných členů společenství je v seznamu zvlášť označen jejich společný zástupce.

## Zánik členství ve společenství

- 3.6 Členství ve společenství zaniká:
- převodem vlastnictví jednotky
  - úmrťm člena společenství – fyzické osoby
  - dalším způsobem, pokud to stanoví NOZ
- 3.7 Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

## 4. Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem

- 4.1 V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 4.2 Smlouva se správcem obsahuje zejména:
- vymezení činností, které bude správce vykonávat
  - odměnu za služby poskytované správcem
  - určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence
  - povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání
  - povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu zejména o finančním hospodaření a o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky
  - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti
  - další náležitosti stanovené shromážděním
  - povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky uplatnit práva uvedená v bodě 7.1 j) stanov
- 4.3 Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

- 4.4 Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 4.1, 4.2, 4.3, nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

## 5. Orgány společenství

- 5.1 Orgány společenství jsou ([§ 1205 NOZ](#)):
- a) Shromáždění – je nejvyšším orgánem společenství, tvoří jej všichni vlastníci jednotek
  - b) Výbor společenství (dále jen „výbor“) – statutární a výkonný orgán společenství
- 5.2 Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomoci hlasovacích lístků. V takovémto případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

### Shromáždění vlastníků

- 5.3 Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. ([§ 1205 odst. 1 NOZ](#))
- 5.4 Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství. Každý z nich má **počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech**; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží ([§ 1206 odst. 1 NOZ](#)). Společní členové společenství se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem (odst. 3.3 a 3.4 stanov).
- 5.5 Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
- 5.6 Do výlučné 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 výboru a rozhodování o výši jejich odměn
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výši příspěvků na správu domu pro příští období
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
  - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí
  - g) rozhodování o:
    - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
    - změně účelu užívání domu nebo bytu
    - změně podlahové plochy bytu
    - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
    - změně podílu na společných částech
    - změně v určené společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky
    - opravě nebo stavební úpravě společné části, přesáhnou-li náklady částku stanovenou v odst. 10.3 stanov

h) udělování předchozího souhlasu k:

- nabytí, prodeji nebo zatížení nemovitých věcí
- uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
- uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil

i) určení osoby, která má zajišťovat 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 stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí ([§ 1208 NOZ](#))

#### 5.7 Svolaování shromáždění

a) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do 30 dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. ([§ 1207 odst. 1 NOZ](#))

b) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, v případě nebydlících zašle na korespondenční adresu, případně na e-mailovou adresu.

c) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. ([§ 1027 odst. 2 NOZ](#))

d) Písemná pozvánka musí být vyvěšena/doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

#### 5.8 Řízení shromáždění, určení zapisovatele a ověřovatele zápisu

a) Shromáždění vlastníků zahajuje pověřený člen výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí určení předsedy zasedání shromáždění, zapisovatele a ověřovatele zápisu. Předseda vede shromáždění dle programu uvedeného na pozvánce, pokud shromáždění neodsouhlasí změnu pořadí projednávaných bodů, nebo se neusnese na předčasném ukončení.

b) V případě svolání shromáždění svolavatelem podle bodu 5.7 a) stanov řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

#### 5.9 Hlasování na shromáždění

a) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje **souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků** jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. ([§ 1206 odst. 2 NOZ](#))

b) Stanovení potřeby vyššího počtu hlasů

- 100 % hlasů všech vlastníků
    - mění-li se všem vlastníkům velikost podílu na společných částech domu
    - mění-li se poměr výše příspěvků do „fondu oprav“ jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech
    - při uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k celému domu
  - 60 % hlasů všech vlastníků
    - ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, které převyšují částky stanovené v části 10 stanov.
    - při uzavření smlouvy o úvěru
    - při změně stanov
    - při změně správce domu
- c) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. ([§ 1209 odst. 1 NOZ](#))
- d) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. ([§ 1209 odst. 2 NOZ](#))
- e) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a rozhodování, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru.

#### 5.10 Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- a) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. v jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy. ([§ 1210 NOZ](#))
- b) Výbor může rozhodnout, že se uskuteční hlasování mimo shromáždění i v jiných případech, kdy tuto formu hlasování uzná za vhodnější než svolání klasického shromáždění.
- c) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta pro vyjádření činí patnáct dní. ([§ 1211 NOZ](#))
- d) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření (souhlasím/nesouhlasím) vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. ([§ 1212 NOZ](#))



- e) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení do 30 dnů od uplynutí lhůty, ve které se vlastník jednotky měl vyjádřit. Neučiní-li to, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. ([§ 1213 NOZ](#))
- f) Rozhodnutí se přijímá **většinou hlasů všech vlastníků jednotek**, ledaže stanovy v bodě 5.9 b) nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. ([§ 1214 NOZ](#))
- g) Nedoručí-li člen společenství výboru své vyjádření k návrhu usnesení ve lhůtě 15 dnů od zaslání návrhu členu společenství, platí, že se hlasování nezúčastnil.
- h) Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

## Výbor

- 5.11 Výbor je volený orgán společenství. Být členem voleného orgánu je způsobilý ten, kdo je plnoletý, plně svéprávný a bezúhonný (bezúhonnost ve smyslu [§ 6 zákona o živnostenském podnikání](#)).
- 5.12 Výbor je 3 členný. Každý člen má jeden hlas.
- 5.13 Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 5.14 Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5.15 Závazek k výkonu funkce ve výboru je závazkem osobní povahy, to však nebrání tomu, aby člen pro jednotlivý případ zmocnil jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 5.16 Funkční období členů výboru je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 5.17 Člen výboru může být volen opětovně.
- 5.18 Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 5.19 Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit ostatním členům výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výboru odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 5.20 Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Svolává se zasláním emailu (popř. jiným el. způsobem), pokud tato forma není možná, vložním pozvánky do domovní schránky.

- 5.21 Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 5.22 Ze zasedání výboru se pořizuje zápis v přiměřeném rozsahu jako ze shromáždění společenství vlastníků, zápis se ukládá u výboru.
- 5.23 Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními NOZ.
- 5.24 Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 5.25 Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství
- 5.26 Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. v době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno dvěma členy výboru.
- 5.27 Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu s NOZ, s těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy a dohody
  - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody
  - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství
  - d) plní povinnosti podle NOZ ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k uvedení obchodního rejstříku
- 5.28 V případě uzavřené smlouvy o zajišťování správy domu a dalších činnosti se správcem domu, mohou být některé z výše uvedených činností delegovány na správce.

## **6. Jednání dalších osob za společenství**

- 6.1 Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 6.2 Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odst. 6.1, musí být schváleno shromážděním.
- 6.3 Smlouva sjednaná podle odst. 6.1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 6.4 Působnosti podle odst. 6.1 a 6.2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

## **7. Práva člena společenství**

- 7.1 Člen společenství má práva uvedená v příslušných ustanoveních NOZ a těchto stanov. Zejména má právo:
- a) zúčastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených NOZ a těmito stanovami
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně hlasování mimo shromáždění, shromáždění se může zúčastnit osobně nebo nechat se zastoupit zmocněncem na základě plné moci (nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve), která nemusí být úředně ověřena
  - c) požadovat i dostat vysvětlení záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání probíhajícího shromáždění
  - d) volit a být volen do výboru společenství
  - e) předkládat výboru návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti

- f) obdržet včas vyúčtování a případný přeplatek z vyúčtování
- vlastník jednotky platí zálohy na plnění spojené nebo související s užíváním bytu (služby) a má proto právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu zálohy včas vyúčtovala, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. ([§ 1181 odst. 1 NOZ](#))
  - není-li určena doba splatnosti nedoplatku nebo přeplatku záloh, jsou splatné k témuž dni do tří měsíců po obdržení vyúčtování. ([§ 1181 odst. 2 NOZ](#))
- g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části ([§ 1175 NOZ](#))
- h) na úhradu škody na bytové jednotce, pokud vznikla jako následek činností společenství vlastníků (při opravách společných částí domu). ([§ 1183 odst. 2 NOZ](#))
- i) znát adresu ostatních vlastníků – požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě ([§ 1178 NOZ](#))
- j) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří, jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. ([§ 1179 NOZ](#))
- V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit toto právo, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak výboru, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. v případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

## 8. Povinnosti člena společenství

- 8.1 Člen společenství je povinen řídit se obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutím orgánů společenství. Člen společenství je zejména povinen:
- a) Udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má člen společenství ve výlučném užívání. ([§ 1175 odst. 2 NOZ](#))
- b) Řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. ([§ 1176 NOZ](#))
- c) V případě, že nabyl jednotku do vlastnictví, oznámit to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, ostatním členům společenství prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal vlastníkem. Dále oznámit korespondenční adresu, telefon pro případ havárie a e-mailovou adresu. To platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. ([§ 1177 odst. 1 NOZ](#))
- d) Bez zbytečného odkladu oznámit osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. ([§ 1177 odst. 2 NOZ](#))

- e) Přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému členovi společenství k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti člena společenství spravovat tuto část na vlastní náklad. ([§ 1180 NOZ](#))
- f) Hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a to nejpozději do tří kalendářních měsíců po obdržení vyúčtování. V případě, že tyto své povinnosti neplní, je povinen uhradit společenství veškeré náklady s vymáháním pohledávky spojené.
- g) V případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, uhradit společenství úroky a poplatky z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
- h) V případě, že upravuje stavebně svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. Přístup umožní zástupci výboru, případně třetí osobě (s příslušnou kvalifikací pro posouzení), v případě potřeby i opakovaně. ([§ 1182 NOZ](#))
- i) Předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby – bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu.
- j) Zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu a to min. 3 dny předem. v případě havárie okamžitě. ([§ 1183 odst. 1 NOZ](#))
- k) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
- l) Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit odečty vodoměrů a radiátorů v termínech, které výbor ohlásí minimálně týden předem. V případě, že vlastník odečet neumožní, bude vyúčtování provedeno dle platné vyhlášky o rozúčtování tepla a vody.
- m) Neprodleně upozorňovat osobu odpovědnou za správu domu na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod.

## 9. Pravidla užívání společných částí domu

Společnými částmi domu jsou ty části, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Jsou to např. společné prostory, vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kolárny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, půdy, sklepy, prádelny a další prostory. Dále např. rozvody vody teplé i studené až po uzávěr pro byt či poměrové měřidlo, včetně těchto uzávěrů a měřidel, dále celá soustava rozvodů tepla a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení

Člen společenství, který svůj byt pronajímá nebo přenechává do užívání jiné osobě či osobám, je i nadále zodpovědný za to, že tyto osoby budou byt užívat v souladu s těmito pravidly. Pokud by osoby užívající byt nerespektovaly zásady stanovené těmito pravidly nebo obecně platné zásady občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak k ukončení podobného nájemního vztahu.

#### 9.1 Držení zvířat

- a) Člen společenství a příslušníci jeho společné domácnosti nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena. Držitel domácího zvířete je povinen dodržovat příslušné hygienické předpisy, dbát na čistotu a pořádek v domě a pečovat o to, aby držení zvířat nedávalo podnět k rušení soužití v domě. Dále je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, ať již se jedná o společné prostory nebo venkovní okolí domu. v případě znečištění, je povinen toto neprodleně odstranit.

#### 9.2 Užívání společných částí domu

- a) Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu do společných částí domu bez předchozí dohody s výborem není dovoleno.
- b) Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích, schodiště a podesty musí být stále volně průchodné a splňovat podmínky stanovené protipožárními předpisy. Je zakázáno skladování předmětů ve společných prostorách domu s výjimkou užívání na základě dohody.
- c) Vlastníci jednotek a uživatelé bytů jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, nebylo užíváno otevřeného ohně a dále zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
- d) Zjistí-li někdo jakoukoliv závadu na společné části domu, je povinen neprodleně ji oznámit výboru.

#### 9.3 Kolárny a kočárkárny, sušárny, prádelna, mandl

- a) Každý vchod má k dispozici místnost určenou k ukládání kočárků a kol. Je zde zakázáno ukládat jiné předměty.
- b) K sušení prádla slouží sušárny, popř. společné lodžie.
- c) Zájemci o používání sušárny si vyžádají klíče u členů výboru. Sušárna prádla, případně další společné prostory se používají vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby mohly sloužit i ostatním.

#### 9.4 Vyvěšování a vykládání věcí

- a) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
- b) Zakazuje se užívat lodžie k ukládání nepotřebných věcí.

#### 9.5 Zajištění pořádku a čistoty v domě

- a) Vlastníci a ostatní uživatelé bytů jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Ve společných částech domu je zakázáno kouření. Klepání cigaretového popela, vyhazování nedopalků z otevřených oken či lodžii je též zakázáno.

- b) Zatrávněné plochy kolem domu mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni neznečišťovat tyto prostory.

#### 9.6 Úklid společných prostor

- a) Úklid společných prostor je zajišťován svépomocí, pokud shromáždění neschválí jinak. Rozpis na úklid vstupů do domu a vstupní části do sklepních prostor včetně prosklených ploch a dveří je vyvěšen na nástěnce. Rozpis zajišťují členové výboru.
- b) Úklid chodeb před byty včetně schodiště směrem dolů, podesty a oken v mezipatře se provádí dle dohody se sousedy na patře minimálně 1 x týdně.

#### 9.7 Větrání v domě

- a) Větrání v domě se provádí okny na mezipatrech, v mimořádných případech vstupními dveřmi a to v nezbytné míře, ve sklepních sklepními okénky.
- b) V zimním období se ve sklepních prostorách větrá pouze po dobu nezbytně nutnou, ten kdo okna otevírá je povinen je i zavřít.
- c) Je zakázáno nechávat otevřená okénka a současně zapnuté radiátory.
- d) Je zakázáno větrat byt na společnou chodbu

#### 9.8 Klid v domě

- a) Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky nadměrným hlukem či zápachem.
- b) Stavební práce lze provádět v době od 7.00 do 18.00 hodin, o plánovaných stavebních pracích člen dopředu informuje ostatní členy společenství vyvěšením informace na nástěnkou.

#### 9.9 Otevírání, zavírání a bezpečnost domu

- a) Členové společenství a uživatelé bytů jsou povinni v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin při svém příchodu nebo odchodu z domu zamykat vstupní vchodové dveře.
- b) Dále jsou povinni zamykat i dveře do koláren a dveře ve spojovací chodbě v suterénu domu.
- c) Klíče od společných prostor jsou uloženy u výborem pověřené osoby. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám.

#### 9.10 Člen společenství je povinen zajistit správné označení zvonku svým jménem nebo jménem osoby, které byt pronajímá.

#### 9.11 Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. v případě manipulace s uzávěry plynu, je nutno řídit se příslušnými předpisy.

- 9.12 Výbor kontroluje využití společných částí. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím výboru a to na základě písemné žádosti a následně uzavřené smlouvy o zapůjčení místnosti.
- 9.13 Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru, tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy. Při zániku práva na umístění tohoto zařízení, je člen společenství povinen neprodleně toto zařízení odstranit na své náklady a místo uvést do původního stavu. Je zakázáno umísťovat reklamy apod. na informační tabule sloužící pro podávání informací výborem.
- 9.14 Dodržování požární bezpečnosti
- a) Všichni uživatelé bytů jsou povinni dodržovat zásady požární bezpečnosti.

## **10. Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

- 10.1 Za správu domu a pozemku odpovídá výlučně společenství vlastníků.
- 10.2 Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek může pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 10.3 Výbor je oprávněn rozhodnout o:
- a) nabytí a prodeji movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20 000 Kč
- b) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav
- c) nákladech na opravu, modernizaci či rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v souhrnu za kalendářní rok částku 50 000 Kč
- Pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, tento limit neplatí.
- 10.4 Výběrové řízení na dodavatele
- a) Při zadání opravy, (a schválení dle odst. 5.9 stanov) modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100 000 Kč, je oprávněn výbor oslovit jednoho dodavatele přímo bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři dodavatele.
- 10.5 Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku



- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle příslušných předpisů
  - c) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství
  - d) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek
  - e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh
  - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek
- 10.6 Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek. Jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu
  - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků jejich vyúčtování
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby
- 10.7 **Příspěvky na správu domu a pozemku** se dělí na tzv. dlouhodobý příspěvek („Fond oprav“) a příspěvky na vlastní správní činnost.
- a) Z dlouhodobého příspěvku („Fond oprav“) se hradí následující náklady
    - drobné opravy a údržby
    - revize a odstranění závad z těchto revizí, předepsané kontroly
    - náklady na požární prevenci a odstranění zjištěných závad
    - pojištění domu (pokud není předepsáno samostatně)
    - náklady na rekonstrukce a modernizace
    - případné další náklady týkající se údržby domu a pozemku
  - b) Z příspěvků na vlastní správní činnost se hradí následující náklady
    - poplatek za správu domu a účetnictví
    - odměny výboru
    - náklady spojené s konáním shromáždění (pozvánky, materiály, pronájem místnosti, atd.)
    - náklady na právní služby
    - poštovné, náklady na SIPO, bankovní poplatky
    - případné další náklady podobného charakteru ([§ 1180 odst. 2 NOZ](#), [§8 nařiz. vlády 366/2013 Sb.](#))
- 10.8 Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor.

- 10.9 Společenství má povinnost uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství prostřednictvím výboru. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 10.10 Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 10.11 Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 10.12 Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho člena společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. ([§ 1184 NOZ](#))

## 11. Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 11.1 Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové následující:
- Příspěvek do „Fondu oprav“  
Jeho výše **odpovídá příslušnému podílu na společných částech domu a pozemku** zapsanému v katastru nemovitostí, (pokud shromáždění nerozhodne jinak), případně povýšený o příspěvek za výlučné užívání společné části domu, o jehož výši rozhodne shromáždění vlastníků.
  - Příspěvek na vlastní správní činnost společenství  
Náklady na tyto činnosti se rozvrhnou **na každou jednotku stejně**. ([§ 1180, odst. 2 NOZ](#))
  - Zálohy na služby spojené s užíváním bytu  
Rozúčtování se provede dle bodu 11.5 a) stanov.
  - Splátky úvěru, pokud je uzavřen
  - Mimořádný vklad, pokud je odsouhlasen  
V případě nedostatku finančních prostředků určených pro správu domu a pozemku, může shromáždění vlastníků odsouhlasit mimořádný vklad.
- 11.2 Výše uvedené příspěvky, případně další platby určené rozhodnutím shromáždění, platí členové společenství měsíčně na běžný účet společenství.
- 11.3 Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku (Fond oprav a Příspěvek na vlastní správní činnost) předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
- 11.4 Nevyčerpaný zůstatek z vkladů do „Fondu oprav“ se **automaticky převádí do následujícího roku**. U příspěvků na vlastní správní činnost proběhne **vyúčtování** viz odst. 11.5. Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvků na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

11.5 Vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na vlastní správní činnost se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení, a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do tří kalendářních měsíců po obdržení vyúčtování. ([§ 1181 NOZ](#))

a) Způsob rozúčtování záloh na služby odpovídá zákonu [č. 67/2013](#)

- Zálohy na vodu a teplo – dle zvláštního předpisu
- Zálohy na elektřinu ve společných částech domu – dle počtu osob bydlících v bytě ([67/2013 § 5 písm. d](#))
- Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu – dle počtu kabelových zásuvek
- Případné další služby – dle rozhodnutí shromáždění

b) Způsob rozúčtování příspěvků na vlastní správní činnost odpovídá [§ 1180, odst. 2 NOZ](#)

- Náklady na tyto činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně

c) Způsob doručení vyúčtování, reklamace

- Vyúčtování se doručí členům společenství do schránek pro příjem pošty, nebydlícím zašle na korespondenční adresu. Od odeslání 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 reklamace musí být provedeno do 30 dnů od doručení námítky

11.6 Vymáhání dluhu

- V případě vzniku dluhu je výbor, případně zastoupený správcem domu, povinen upozornit člena společenství písemnou upomínkou a vyzvat jej k úhradě
- Jakmile dlužná částka přesáhne výši tří měsíčních plateb, je výbor povinen podat žalobu na zaplacení dlužné částky. Zároveň veškeré náklady s tímto spojené je povinen uhradit dlužník. Dlužník je dále povinen uhradit úroky, pokuty a poplatky z prodlení dle příslušných právních předpisů.

## 12. Zvláštní ustanovení o převodu jednotky

12.1 Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. ([§ 1186 odst. 1 NOZ](#))

12.2 Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. ([§ 1186 odst. 2 NOZ](#))

## **13. Zrušení společenství vlastníků**

- 13.1 Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. ([§ 1215 odst. 1 NOZ](#))
- 13.2 Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. ([§ 1215 odst. 2 NOZ](#))
- 13.3 Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. ([§ 1216 NOZ](#))

## **14. Určení prvních členů výboru**

Prvními členy výboru byli zvoleni:

předseda - Horák Tomáš, nar. 17. 5. 1984

místopředseda - Vašenková Lenka, nar. 27. 10. 1990

člen - Misař Ivo, nar. 21. 9. 1951

## **15. Závěrečná ustanovení**

Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 27. 5. 2015