STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Nové Ohrazenice II, č.p. 378, Pardubice,

úplné znění ke dni 15. 9. 2026

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

1. Název společenství: Společenství vlastníků Nové Ohrazenice II, č.p. 378, Pardubice.

2. Sídlo: U Sportovní školy 378, Pardubice VII - Ohrazenice, PSČ: 533 53.

3. Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

4. Společenství vlastníků vzniklo v souladu s § 1194 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. 2

Předmět činnosti

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. St. 885 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, jehož součástí je budova č.p. 378 (bytový dům) v části obce Ohrazenice, a dále pozemek parc. č. 111/132 (ostatní plocha, jiná plocha), na němž je umístěn přístřešek pro kontejnery a rovněž přečerpávací stanice ČS 2 umístěná na pozemku č. parc. 111/83, k.ú. Ohrazenice včetně připojení a technologie a dále pak spoluvlastnické podíly v přídatném spoluvlastnictví na pozemcích č. parc. 111/133 a č. parc. 111/134 (ostatní plocha, ostatní komunikace), jež mají charakter společného vjezdu, vše rovněž v k.ú. Ohrazenice, obec Pardubice, okres Pardubice, jež jsou funkčně spjaty s budovou čp. 378 v části obce Ohrazenice V, jež je součástí pozemku č. parc. St. 885, k.ú. Ohrazenice.

2. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

3. Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí domu a technických zařízení domu jako společných částí;

b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;

c) údržba pozemku;

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

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

- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;

- stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;

- vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -

- vedení seznamu členů společenství;

- uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;

- výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;

- činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;

- činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. - - -

5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:

- zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
- zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
- pojištění domu;
- nájmu společných částí domu;
- nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.

2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.

4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

5. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;

c) volit a být volen do orgánů společenství;

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;

e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5); člen společenství je oprávněn si z těchto dokumentů pořizovat výpisy.

f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,

g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;

h) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku;

ch) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to ve lhůtě podle čl. 8 odst. 10 těchto stanov.

2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- včas hradit příspěvky na správu nemovité věci;
- včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování ve lhůtě podle čl. 8 odst. 10 těchto stanov;
- podílet se na úhradě ztráty společenství;
- řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;

- řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
- udržovat svůj byt či nebytový prostor a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství;
- zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:

- nabytí jednotky do vlastnictví,

- svoji adresu (adresu pro doručování),

- číslo svého bankovního účtu,

- počet osob, které budou mít v bytě domácnost,

- počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,

- jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených výše,

- jakoukoli změnu údajů uvedených výše,

- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
- umožnit na základě předchozí výzvy společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;

- oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
- zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
- předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu);
- i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
- pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;
- oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství;
- oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.

3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2 je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. To neplatí, je-li odstraňována havárie nebo jsou-li zjišťovány její příčiny.

4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice.

Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.

Pořizování fotokopií je povoleno pouze na vlastní náklady nahlížejícího člena společenství prostřednictvím vlastního technického vybavení.

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.

2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.

3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.

5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.

6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:

- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20 000 Kč (dvacet tisíc korun českých),

- o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20 000 Kč (dvacet tisíc korun českých).

7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50 000 Kč (padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, jde-li o opravu prováděnou v souvislosti s havárií. Jde-li o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, je statutární orgán oprávněn rozhodnout o nákladech, které v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 100 000 Kč (jedno sto tisíc korun českých). O opravě rozhodnuté podle tohoto odstavce nad rámec částky 50 000 Kč je statutární orgán povinen informovat členy společenství

nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne rozhodnutí, a to způsobem, jakým se doručuje pozvánka na shromáždění.

8. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100 000 Kč (jedno sto tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, závětří a zádveří, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, strojovny a místnosti pro technologie, lodžie, terasy a balkony i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, výtah a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

4. Člen společenství je povinen zdržet se umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu.

5. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen

dbát na uzavírání oken ve společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.

6. Jakékoli úpravy společných částí, které nejsou určeny k výlučnému užívání, podléhají schválení ze strany shromáždění. Změny nebo úpravy společných částí, které jsou určeny k výlučnému užívání, podléhají schválení shromáždění, pokud tyto změny či úpravy mohou ovlivnit vzhled nebo tvar domu, např. změna barvy, tvaru nebo materiálu zábradlí na balkoně, lodžii či terase, instalace pergoly, markýzy nebo zastřešení apod.

7. Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umisťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umisťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem.

9. Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu a zajistit číselné označení bytu.

10. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.

11. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem.

12. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

13. Člen společenství je povinen zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do nebytových prostor sloužících jako sklady.

14. Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

2. Rozpočet zahrnuje dvě části:

a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy, údržbu a ostatní hospodaření domu s těmito údaji:

- zůstatek k 1.1. (prvnímu lednu),
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
- zůstatek k 31.12. (třicátému prvnímu prosinci);

b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:

- pojištění domu a pozemku,
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně odečtů z měřidel vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,

- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy i ztráty.

3. Zisk společenství se převádí nebo vyrovnává z dlouhodobé zálohy, dle spoluvlastnických podílů.

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí nemovité věci (dále jen „náklady na správu“). Na úhradu těchto nákladů platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh.

2. Členové společenství se na uvedených nákladech na správu podílí podle podlahové plochy nebo rovným dílem, jak je uvedeno dále:

- náklady na vlastní správní činnosti (odměna správce, vedení účetnictví apod.) se rozdělí mezi členy rovným dílem, tzn. že na každou jednotku připadá stejný podíl.

- ostatní náklady spojené se správou nemovité věci se rozdělí mezi členy podle velikosti podílů na společných částech, tzn. podle poměru podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

3. Výše měsíční zálohy se stanoví dle shora uvedených pravidel na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. V počátečním období se pak výše zálohy stanoví dle shora uvedených pravidel dle odhadované výše uvedených nákladů.

4. K financování oprav, rekonstrukcí a modernizace společných částí se vytváří fond oprav. Všechny náklady hrazené z fondu oprav se mezi členy rozdělí podle velikosti podílů na společných částech, tzn. podle poměru podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

5. Výši měsíčního příspěvku do fondu oprav stanoví na návrh statutárního orgánu shromáždění, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství. Příspěvek se stanoví částkou za jeden metr čtvereční podlahové plochy jednotky. Nerozhodne-li shromáždění jinak, platí naposledy schválená výše příspěvku.

6. Dále jsou členové povinni hradit náklady na služby spojené s užíváním jednotek, které si členové nezajišťují u dodavatelů přímo. Podíl na těchto nákladech se určí takto:

- u dodávky vody a odvádění odpadních vod podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech,

- u dodávky tepla a teplé vody se náklady rozdělí do dvou složek – základní a spotřební, přičemž základní složka ceny se určí podle poměru podlahové plochy dané jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek, do kterých je služba dodávána a spotřební složka se určí podle skutečného odběru dle hodnot naměřených na podružných měřidlech. Základní složka činí u tepla 40 % (čtyřicet procent) a teplé vody 30 % (třicet procent), zbytek nákladů představuje spotřební složka.

7. Na náklady na služby dodávané do jednotky jsou členové povinni platit měsíční zálohy splatné ve lhůtě podle odstavce 8. Výše měsíčních záloh se stanoví na základě skutečných nákladů z předchozího zúčtovacího období s přihlédnutím k předpokládané výši pro daný kalendářní rok. V počátečním období se zálohy stanoví u dodávky vody a odvádění odpadních vod dle odhadované spotřeby podle počtu osob rozhodných pro zúčtování a u dodávky tepla a teplé vody podle odhadované spotřeby dle podlahové plochy příslušné jednotky.

8. Zálohové příspěvky na náklady na správu včetně příspěvku do fondu oprav a na náklady na služby dodávané do jednotky jsou splatné vždy do 15. (patnáctého) dne kalendářního měsíce, na který se záloha vztahuje, a to na bankovní účet společenství. Číslo účtu a variabilní symbol sdělí statutární orgán členům v předpisu záloh.

9. Zálohové příspěvky na náklady na správu včetně příspěvku do fondu oprav a na náklady na služby dodávané do jednotky se s každým členem vyúčtují vždy do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Vyúčtování se doručí členům na jimi uvedenou doručovací adresu, emailovou adresu (přičemž oba způsoby jsou při prokazování doručení považovány za rovnocenné) a zároveň se informace o provedeném vyúčtování vyvěsí na vývěsce v domě. Člen je oprávněn uplatnit námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování, a to neprodleně, nejpozději do 30 (třiceti) dnů od doručení vyúčtování, příp. doložení dokladů, na jejichž základě bylo vyúčtování provedeno, pokud si je člen ve lhůtě pro podání námitek vyžádal. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení námitek.

10. Případný nedoplatek uhradí člen do konce kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo vyúčtování doručeno a případný přeplatek bude členovi uhrazen do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž mu bylo vyúčtování doručeno. To neplatí pro příspěvky do fondu oprav, jejichž nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalšího zúčtovacího období.

11. Pokud není pro daný kalendářní rok vlastníky jednotek rozhodnuto jinak, platí výše zálohových příspěvků platná v období předchozího kalendářního roku. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality

služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o nové výši záloh.

Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke změně nedojde.

12. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí; rozhoduje o ní shromáždění postupem podle odstavce 5. Fondem oprav a dlouhodobou zálohou se v těchto stanovách rozumí totéž.

13. Společenství zajišťuje zejména tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

14. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

15. Příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvek do fondu oprav a zálohy na služby týkající se jednotky ve spoluvlastnictví více osob, zejména jednotky č. 378/1 (garáž), se předepisují jednotlivým spoluvlastníkům podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na této jednotce a v témže poměru se jim vyúčtují. Ustanovení o společném a nerozdílném plnění tím nejsou dotčena.

Část V.

Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor.

2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to

platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.

3. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

4. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.

5. Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval. -

7. Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.

8. Na usnesení orgánu společenství, které se příčí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde- li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.

9. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

10. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.

11. O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru nebo správce. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

12. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.

13. Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.

14. Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.

Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.

15. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 10

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.

3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Svolavatel je povinen umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na jejich emailovou adresu uvedenou v seznamu členů, není-li tato adresa uvedena a nebyla-li členem sdělena jiná doručovací adresa, pak se pozvánka zasílá na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen vůči společenství neuvedl jinou kontaktní adresu.

4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.

6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství.

Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň ¾ (tří čtvrtin) většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.

7. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání písemným vyjádřením své vůle stvrzené podpisem.

8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na jednotce.

9. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky je povinen před hlasováním o každé záležitosti zařazené na pořad jednání zjistit stanovisko spoluvlastníků, které zastupuje, a hlasovat v souladu se stanoviskem spoluvlastníků majících nadpoloviční podíl na jednotce. Nelze-li takové stanovisko zjistit, společný zástupce se hlasování zdrží. Plná moc udělená společnému zástupci může být udělena pro jednotlivé zasedání shromáždění nebo na dobu určitou, nejdéle však na dobu 12 (dvanácti) měsíců; kterýkoli ze spoluvlastníků je oprávněn svůj podpis pod plnou mocí kdykoli písemně odvolat s účinností vůči společenství ode dne doručení odvolání statutárnímu orgánu.

10. Pozvánku na zasedání shromáždění a podklady k jednotlivým bodům pořadu jednání doručuje statutární orgán všem spoluvlastníkům jednotky, nikoli pouze společnému zástupci. Totéž platí pro oznámení výsledků hlasování a pro zápis ze zasedání.

11. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.

12. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

13. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

14. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.

15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru, předsedy společenství nebo správce.

16. Členové společenství se mohou zasedání shromáždění účastnit a hlasovat na něm i s využitím technických prostředků umožňujících přenos obrazu a zvuku v reálném čase, umožní-li to statutární orgán a uvede-li tuto možnost i podmínky účasti v pozvánce na zasedání. Podmínky musí být určeny tak, aby umožnily ověřit totožnost účastnícího se člena a určit počet hlasů, které mu náležejí. Člen, který se zasedání účastní tímto způsobem, se považuje za přítomného na zasedání.

17. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

1. změna stanov,

2. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

3. schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

4. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,

5. schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,

6. rozhodování o:

a) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

b) o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem;

c) změně účelu užívání domu nebo jednotky; změně podlahové plochy jednotky;

d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;

e) změně podílu na společných částech;

f) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;

g) o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;

h) udělování předchozího souhlasu:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

7. 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,

8. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro

jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.

2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

3. Nedoručí-li člen společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

7. Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 13

Výbor společenství

1. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda či jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s místopředsedou či s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství místopředseda se členem výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.

2. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

3. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda.

4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy a místopředsedy jej odvolává.

5. Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

6. Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. 14

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou:

Ing. Ivan Gášpar; Martin Čapoun; Ing. Tomáš Petřík. (Data narození a adresy bydliště jsou ve zveřejněné verzi vynechány.)

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 16

Společná ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.

Čl. 17

Závěrečné ustanovení

Ve věcech neupravených těmito stanovami se společenství vlastníků řídí obecně závaznými právními předpisy v platném znění. Změny stanov lze provést na základě usnesení shromáždění a musí být do 15 dnů doručeny příslušnému rejstříkovému soudu.

Doložka o úplném znění. Toto je úplné znění stanov Společenství vlastníků Nové Ohrazenice II, č.p. 378, Pardubice, IČO 296 93 012, přijatých notářským zápisem NZ 176/2026 sepsaným JUDr. Kateřinou Horkou, notářkou v Pardubicích, dne 17. 6. 2026, ve znění změn č. 1 až 8 schválených shromážděním vlastníků jednotek dne 15. 9. 2026 usnesením č. 3. Změny nabyly účinnosti dnem přijetí usnesení, tj. 15. 9. 2026.

V Pardubicích dne 24. 9. 2026

Ing. Ivan Gášpar
předseda výboru

Ing. Martin Čapoun
místopředseda výboru