

Stanovy

Společenství vlastníků pro dům Březová 3232, Teplice

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1) Společenství vlastníků pro dům Březová 3232, Teplice je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č. p. 3232 (dále jen „dům“) a pozemku parc. č. 257 (dále jen „pozemek“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 75, obec Teplice, kat. území Nová Ves u Teplic (dále jen společenství). Společenství se zakládá schválením těchto stanov.

2) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen "správa domu") a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "zákon") a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.

3) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

4) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství není oprávněno zajišťovat dluh, k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Čl. II Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků pro dům Březová 3232, Teplice
- 2) Sídlo společenství: Březová 3232, Teplice

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Předmět činnosti společenství

- 1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu a jeho revizí a oprav,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a 2 elektrických sdělovacích zařízení v domě a ostatních dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajišťování havarijní údržby společných částí a pozemku,

e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu

f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

g) údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemku,

h) 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, nepoškozuji nebo nemění společné části domu,

i) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.

2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části,

c) odvoz komunálního odpadu případně další potřebné služby,

d) pojištění domu,

e) nájmu společných částí domu,

f) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

g) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popř. pro společenství vlastníků ze zvláštních právních předpisů.

3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a z a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen "příspěvky na správu domu"),

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírany,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení evidence členů společenství.

5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami, včetně vyúčtování.

6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

7) V rámci vymezeného předmětu činnosti společenství dále zajišťuje zejména:

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství.

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými členy společenství,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků podle právních předpisů.

8) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě, a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.

9) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „**správce**“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění (běžná nadpoloviční většina hlasů přítomných).

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor.

2) Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.

Čl. V Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů společenství má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky společenství vlastníků, se pak k jeho hlasu nepřihlíží.

2) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov, změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- e) schválení celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- g) rozhodování:

- 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,

3. o změně podlahové plochy bytu,
4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
5. o změně podílu na společných částech,
6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšující-li náklady částku 50 000,- Kč bez DPH.

h) udělování předchozího souhlasu:

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem k občanskému zákoníku, nebo k jinému nakládání s nimi,
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení všech změn takové smlouvy.

j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3) Shromáždění svolává výbor k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu nejméně dvou členů společenství, kteří mají společně více než čtvrtinu hlasů. Pokud by tak výbor neučinil a shromáždění nesvolal, svolají shromáždění vlastníci, kteří podnět ke svolání dali, a to na náklad společenství.

4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství nejméně 30 dní před konáním jednání do listovních schránek, příslušejícím k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou nebo poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí, nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa). Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství vlastníků s těmito podklady seznámit; přičemž podklady musí být členům společenství vlastníků dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.

5) Výbor svolá shromáždění i z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu hlasů. Podnětem se rozumí návrh s uvedením programu jednání a podklady k jednotlivým bodům. Shromáždění výbor svolá do 30 dnů od doručení podnětu splňujícího požadované náležitosti. Neucíni-li to, svolají členové společenství shromáždění na náklad společenství sami.

6) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil.

7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.

8) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-

li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se také souhlas všech vlastníků jednotek.

9) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

10) Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.

11) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- datum a místo konání shromáždění,
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Svolavatel zajistí, aby zápis včetně příloh obdržel každý člen společenství do 30 dnů od konání shromáždění. Zápis se také vyvěsí na nástěnce ve veřejně přístupné části budovy, kde musí být umístěn nejméně 15 dnů. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.

Čl. VI

Rozhodování per rollam

1) Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat.

2) Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát výbor, ale i kterýkoliv vlastník. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní.

3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

1) Výbor je voleným a statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

2) Výbor je pětičlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

3) Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda, je-li funkce místopředsedy obsazena, svolají výbor jeho další členové.

4) Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, nebo manžel (manželka), je členem voleného orgánu společenství.

5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

6) Funkční období členů volených orgánů společenství činí 3 roky, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

7) Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu společenství a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Tato shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.

8) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

9) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

10) Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis.

11) Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

12) Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.

13) Výbor zejména:

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
- c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- e) připravuje písemné 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 a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- g) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky,
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, písemná dokumentace je uschována u předsedy výboru,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- j) odpovídá za zajištění práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
- k) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služby, pokud objem finančního plnění je nižší než 50 000,- Kč bez DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
- l) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. VIII

Vznik členství, evidence členů společenství

- 1) Členy společenství mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství vlastníků.
- 2) Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.
- 3) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.
- 4) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru a „Správci“, kontaktní údaje včetně své adresy trvalého pobytu, adresy přechodného bydliště, e-

mailový kontakt a telefonní kontakt. V případě pronájmu bytové jednotky je vlastník povinen uvést počet osob, které budou v bytě, jejich kontaktní údaje (e-mail, telefon).

5) Majitel jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru a „Správci“, všechny změny týkající se kontaktních údajů vlastníka jednotky, nájemníků včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost.

CL IX

Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) překládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

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

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se pravidly stanovenými pro užívání společných částí domu,
- e) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění. V případě provádění úpravy jednotky musí vlastník informací o úpravě zveřejnit na nástěnce před a během plánované rekonstrukce vč. uvedení svého telefonního kontaktu
- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, nejde-li o havarijný či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dnů předem,
- j) oznámit pro potřeby správy domu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí, o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla a kontaktní údaje (e-mail, telefon) této osoby.

2) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem shromáždění. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Zásady hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Uzavře-li společenství smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu, předkládat společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které společenství schvaluje.
- 3) Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství, zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
- 5) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI

Pravidla užívání společných částí

- 1) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech domu není dovoleno. Dětské kočárky lze umísťovat pouze v prostoru kočárkárny. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
- 2) Ve společných prostorách domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.
- 3) Vlastníci jsou povinni zejména:
 - zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech či kójiích nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu,
 - umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
- 4) Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.

5) Pro zabezpečení domu a majetku nájemců je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům, atd.).

6) V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.

7) Vlastníci zodpovídají za řádné označení svého domovního zvonku a jeho funkčnost, za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.

8) Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, společných prostor, schodiště atd.) tak aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst nájemců je přísně zakázáno.

9) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místnosti s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy u výboru.

10) Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění.

Čl. XII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1) Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu zaplatí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených k tomu shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Celková výše příspěvku na správu domu se rozděluje mezi jednotlivé vlastníky jednotek v poměru velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech. To platí obdobně i pro zálohy na služby a jejich vyúčtování.

2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

3) Nevyčerpaný zůstatek na fondu rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství vlastníků nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

4) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

5) Výbor sestavuje rozpočet pro následující kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. 11. příslušného kalendářního roku. Rozpočet musí být sestaven jako vyrovnaný. Při sestavování rozpočtu výbor vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromáždění schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromáždění schválené celkové výše příspěvků na správu domu.

Čl. XIII.

Závěrečná ustanovení

1) Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanský zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.

2) Společenství vlastníků se ruší dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

3) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní.

4) Tato změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 30.10.2017

Daniel Holečka



Marek Heubyl

