

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Tyto stanovy vymezují právní postavení společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) a práva a povinnosti členů společenství

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) je právnická osoba, která vznikla na základě zákona 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod. č. 280/2002 Sb. zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.
3. Společenství je právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedených v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.
4. Společenství vzniklo dnem : 01.07.2000

Čl. II.

Název a sídlo společenství

Název společenství : **Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 501, 502, 503, sídliště Družba, 417 01 Dubí**
Sídlo společenství : sídliště Družba 502, 417 01 Dubí
IČO : 70 92 52 32
Společenství je zřízeno na dobu neurčitou pro dům č.p. 501, 502, 503, katastrální území Dubí, obec Dubí, okres Teplice.

Čl. III.

Správa domu a další činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, které jsou vymezeny v prohlášení vlastníka a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou společných částí domu se rozumí:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) řádná a včasná údržba, opravy a rekonstrukce společných částí domu s výjimkou vnitřního prostoru jednotek a dalších prostor, které nejsou společně užívány vlastníky jednotek v domě,
- c) zajišťování revizí a oprav rozvodů el. energie, rozvodů plynu, hromosvodů, protipožárního zabezpečení a odvodů odpadních vod,
- d) zajišťování řádné dodávky služeb a plnění, jejichž poskytování je s užíváním jednotek společných částí domu spojeno (dále jen služby),
- e) obstarávání výkonu práv a povinností vyplývajících z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví a o požární ochraně ve vztahu ke společným částem domu,
- f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
- g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
- h) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a vedení přehledu o všech ostatních nákladech vztahujících se k domu a pozemku,
- i) zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
- j) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s peněžními prostředky na úhradu záloh na služby, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
- k) vedení účetnictví domu podle zákona o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- l) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.

3. Společenství zajišťuje pojištění domu (společných částí).

4. Společenství zajišťuje:

- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen služby).
- b) dodávky el. energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- d) dodávky tepla a teplé užitkové vody pro jednotlivé jednotky,

e) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, popřípadě pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

5. Při zajišťování správy domu vystupuje společenství vlastním jménem ve všech jednáních vůči třetím osobám včetně státním orgánům.

6. Společenství je oprávněno, s písemným souhlasem vlastníka, sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu.

7. Společenství je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek. Příslušným orgánem společenství je výbor společenství.

Čl. IV. Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

a) shromáždění vlastníků jednotek,

b) výbor společenství.

2. Výbor volí a odvolává shromáždění vlastníků jednotek. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem společenství, je starší 18 ti let a má způsobilost k právním úkonům.

3 Členové výboru mohou být voleni opětovně.

4. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem výboru.

5. Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu.

6. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor.

7. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění vlastníků.

8. Člen výboru, může být během funkčního období shromážděním odvolán shromážděním, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti výboru, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

9. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Své odstoupení oznamuje výboru společenství písemně. Odstoupení je účinné ode dne, kdy je vzal výbor na své schůzi

projednal. Pokud výbor odstoupí neprojedná do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení o odstoupení z funkce.

10. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.

11. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise, popř. revizora.

Čl. V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:

- a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy
- b) o schválení nebo změně stanov
- c) o uzavření smlouvy o správě společných částí domu, zajišťování služeb spojených s užíváním jednotek a vedení předepsaného účetnictví s třetí osobou (správce) a o jejím ukončení
- d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, se souhlasem vlastníků jednotek
- e) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu
- f) rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou a údržbou společných částí domu, případně dalších pokud jsou tato příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány, stanovení výše odměn členů výboru.
- g) rozhodování o způsobu stanovení výše záloh na služby spojené s bydlením.

3. Shromáždění svolává nejméně jednou v roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jímí zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

4. O svolání shromáždění musí být členové společenství vlastníků písemně vyzooměně nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění, případně odkazy, kde může člen potřebné informace získat.

5. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání připravuje výbor.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

7. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému

hlasuje znovu. Nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody ani poté, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud aby o ní rozhodl.

8. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo změně stanov, o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, o uzavření smluv o zástavním právu k jednotkám (se souhlasem vlastníků těchto jednotek) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společenství vlastníků domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

10. Z jednání společenství se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,

11. Přílohou zápisu z jednání společenství tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a presenční listina.

Čl. VI.

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je tříčlenný.

2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

4. K platnosti zvolení člena výboru je zapotřebí aby na schůzi shromáždění byly přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

5. Pokud nejde o věci výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si shromáždění v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost.

6. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.

7. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda může tak učinit místopředseda.

8. Výbor zejména

- a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
- b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
- c) odpovídá za stanovení záloh na úhradu za jednotlivé služby a za způsob rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky,
- d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá je shromáždění ke schválení,
- e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení a pod.,
- f) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
- g) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
- h) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, o dodávce služeb a kontroluje jejich kvalitu.

9. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat

- a) datum a místo,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování členů výboru,
- d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování,

10. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru zproští též tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

11. Plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem, jímž je Krajský soud v Ústí n. L.

ČL VII.

Jednání dalších osob za společenství

1. Společenství může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení pracovních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

Čl. VIII.

Zvláštní způsob rozhodování za společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi společenství písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Čl. IX.

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

Čl. X.

Práva a povinnosti členů společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, nahlížet do všech podkladů týkající se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství
 - b) řídit se při používání společných částí domu a jeho společných zařízení právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.
 - c) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil, které společné části poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činností směřující k předcházení škod,
 - d) hradit pravidelně stanovené měsíční zálohy na správu a provoz společných částí domu a příspěvky na rezervu oprav domu. Doba splatnosti je od prvního do posledního dne příslušného měsíce,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování
 - f) oznamovat bez odkladu výboru veškeré změny týkající se člena společenství a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro stanovení a vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním jednotky,

- g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
- ch) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky,
- k) oznamovat výboru změny počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce či podnájemce, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- l) přísně dodržovat domovní řád, který je přílohou stanov společenství vlastníků jednotek

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. XI.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká

- a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Čl. XII.

Úhrada nákladů spojených ze správou domu a úhrady za služby

1. Příspěvky a zálohy podle článku X bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství.

2. O způsobu vyúčtování záloh podle článku X bodu 2 písm. d) a e) rozhoduje shromáždění jednou ročně.

3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.

4. Při prodeji jednotky nemá bývalý vlastník jednotky právo na vrácení finančních prostředků, které zaplatil do rezervního fondu, i když nebyly v době zániku jeho vlastnictví k jednotce vyčerpany.

5. Zálohy na úhradu za služby podle článku X. bodu 2 písm. d) a e) je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného

zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

6) Náklady na opravy a udržování společných částí domu budou rozúčtovány mezi vlastníky jednotek v poměru podle velikostí spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XIII. Hospodaření společenství

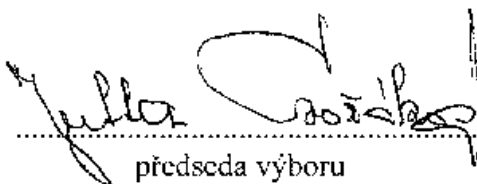
1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníku jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu na služby.
2. Společenství vede předepsané účetnictví domu podle zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
3. 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 velikostí spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikostí spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.

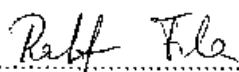
Čl. XIV. Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona č. 72/1994 ve znění pozdějších předpisů.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne: 15.05. 2008

V Dubí dne 15. 05. 2008


.....
předseda výboru


.....
místopředseda výboru