

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU RAŠÍNOVA Č. P. 859, SADSKÁ

(dále jen „Stanovy“)

Obsah

I.	Název a sídlo společenství.....	2
II.	Základní ustanovení.....	2
III.	Předmět činnosti	2
IV.	Orgány společenství.....	4
IV.1	Obecná ustanovení.....	4
IV.2	Shromáždění.....	4
IV.3	Výbor	7
V.	Členství ve společenství	9
V.1	Vznik a zánik členství	9
V.2	Práva a povinnosti člena společenství.....	10
VI.	Zajišťování správy Domu a Pozemku	12
VII.	Pravidla pro užívání společných částí Domu a Pozemku	13
VIII.	Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem	14
VIII.1	Obecná ustanovení.....	14
VIII.2	Tvorba rozpočtu	15
VIII.3	Příspěvky na správu Domu a Pozemku a úhrady nákladů na služby	15
IX.	Závěrečná ustanovení	17

I. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

- (1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu Rašínova č. p. 859, Sadská
- (2) Sídlo společenství: Rašínova 859, Sadská, PSČ 289 12

II. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství“) vzniklo dne 1. května 2009 na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nález Ústavního soudu ČR č.280/1996 Sb., zákona č.97/1999 Sb., zákona č.103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č.320/2002 Sb. a zákona č. 437/2003 Sb.
- (2) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovité věci definované v odstavcích (3) a (4) této části.
- (3) Nemovitou věcí spravovanou Společenstvím je pozemek parcelní číslo st. 230/8 (dále jen „Pozemek“) a na něm se nacházející dům č. p. 859, v části obce Sadská, v katastrálním území Sadská (745928), jež je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, na listu vlastnictví číslo 3279, a dále společné technické vybavení a příslušenství výše uvedeného domu (dále jen „Dům“).
- (4) Společné technické vybavení Domu tvoří již nepoužívaná bloková kotelna na tuhá paliva, která se skládá z vlastní kotelny a z prostoru uhelny, situovaná na pozemku parcelní číslo st. 230/5 ve spoluvlastnictví vlastníků bytů domů č.p. 858, 859, 860 a 861, a dvě studny na pitnou vodu, situované na pozemku p.č. 230/2 a 230/3. Společné technické vybavení slouží domům č.p. 858, 859, 860 a 861.
- (5) Členy Společenství jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „Jednotky“). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě.

III. PŘEDMĚT ČINNOSTI

- (1) Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob.
- (2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech členů Společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- (3) Správou Domu a Pozemku se rozumí zajišťování:
 - 3.1 provozu a údržby Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly způsobilé k jejich řádnému užívání členy Společenství a k řádnému užívání Jednotek v Domě,
 - 3.2 úklidu, údržby (včetně havarijní údržby), oprav, modernizací, rekonstrukcí či jiných úprav společných částí a prostor Domu, technických zařízení Domu a společného technického vybavení jako společných částí a společných částí Domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo

těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,

- 3.3 protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, jejich revize a opravy,
- 3.4 revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výměňkových stanic, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v Domě,
- 3.5 prohlídek a čištění komínů,
- 3.6 správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu,
- 3.7 pojištění Domu,
- 3.8 stanovení a vybírání předem určených plateb od členů Společenství jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a náklady spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu, popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány, a vedení evidence těchto záloh, příspěvků a nákladů, které jsou těmito prostředky hrazeny, a jejich vyúčtování členům Společenství,
- 3.9 zřízení a následné vedení účtu Společenství u banky a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství,
- 3.10 vedení účetnictví Společenství v souladu s příslušnými právními předpisy, případně i zpracování a předložení daňových přiznání, dále řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení přehledu nákladů a výnosů Společenství v jednotlivých účetních obdobích a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
- 3.11 uplatňování a včasné vymáhání plnění povinností vůči členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení; uplatňování ochrany práv členů Společenství,
- 3.12 plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů,
- 3.13 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,
- 3.14 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,
- 3.15 uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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,
- 3.16 vedení seznamu členů Společenství,
- 3.17 další činnosti, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.

(4) V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy především o:

- 4.1 dodávkách služeb spojených s užíváním Jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo, zejména dodávkách vody, odvodu odpadních vod, dodávkách elektřiny, plynu, signálu ze společné televizní antény, internetového připojení,
- 4.2 dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí Domu a Pozemku, zejména dodávkách elektřiny, vody, případně provádění úklidu,
- 4.3 nájmu společných částí domu, nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím Společenství,
- 4.4 pojištění Domu.

(5) V souvislosti se smlouvami uvedenými výše v tomto článku Společenství zajišťuje vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování, a dále zajišťuje kontrolu plnění těchto smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů služeb.

IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

IV.1 OBECNÁ USTANOVENÍ

(1) Orgány Společenství jsou:

- 1.1 shromáždění,
- 1.2 výbor Společenství (dále jen „výbor“),

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

IV.2 SHROMÁŽDĚNÍ

(1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tedy všichni vlastníci Jednotek v Domě. Je-li vlastníkem jedné či více jednotek právnická osoba, pak za ní na shromáždění jedná, hlasuje, volí a je volen pověřený člen jejího statutárního orgánu, pokud k tomu nezmocní jinou fyzickou osobu.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění patří:

- 2.1 schválení a změna stanov,
- 2.2 schválení či změna prohlášení vlastníka Domu o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám,
- 2.3 volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.4 rozhodnutí o případném zřízení dalších orgánů Společenství, určení jejich práv a povinností, volba a odvolávání členů těchto orgánů a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
- 2.5 schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu pro příští období a způsobu jejich placení a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, rozhodnutí o vypořádání příjmů z pronájmů uskutečňovaných jménem Společenství, schválení rozpočtu a plánu hospodaření pro příští období, je-li zpracováván,
- 2.6 schválení druhu služeb spojených s užíváním Domu a Pozemku a určení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb a nákladů na správu Domu a Pozemku na Jednotky,
- 2.7 rozhodování o:
 - a) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - b) změně účelu užívání Domu nebo Jednotky,
 - c) změně podlahové plochy Jednotek,
 - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek,
 - e) změně spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku (viz definice spoluvlastnického podílu v bodě V.2. (3) těchto Stanov),
 - f) změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky,
 - g) modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, převyšující-li náklady částku 30 000,- Kč,
- 2.8 udělování předchozího souhlasu k:
 - a) nabytí, zcizení nebo zatížení movitého či nemovitého majetku Společenství nebo k jinému nakládání s nimi, pokud hodnota převyší částku 10 000,- Kč,
 - b) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - c) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Společenství, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí,

- 2.9 schválení či změna osoby, která bude zajišťovat činnosti správy Domu a Pozemku, včetně schválení uzavření, ukončení či zásadních změn smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činností s touto osobou,
2.10 rozhodování o pravidlech pro užívání Domu a Pozemku, jejichž dodržování zajišťuje výbor,
2.11 rozhodování o dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění je svoláváno výborem nejméně jednou za rok. Výbor také svolá shromáždění, pokud o to požádají minimálně 2 členové Společenství, kteří mají dohromady více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak výbor neučiní, mohou tito navrhovatelé svolat shromáždění na náklad Společenství sami.

(4) Shromáždění se svolává optimálně 15 dnů, nejméně však 7 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která je vyvěšena na informační nástěnce Domu (příp. i na jeho webových stránkách) či vložena do poštovních schránek všech Jednotek v Domě. Vlastníkům, kteří v sídle Společenství nebydlí, musí být pozvánka doručena jiným vhodným způsobem (např. na jejich doručovací adresu). V pozvánce musí být uvedeno místo, čas a předmět jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k jednotlivým bodům jednání, příp. informace o tom, kde se s nimi může člen Společenství seznámit. Podklady pro jednání připravuje svolavatel.

(5) Kdo shromáždění svolá, může ho odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než 5 dní před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se na shromáždění dostaví podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.

(6) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění on či člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(7) Shromáždění standardně rozhoduje veřejným hlasováním. 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.

(8) Každý člen má váhu hlasu odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku; společní členové Společenství (spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů), mají společně jeden hlas – hlasují tedy jako jeden vlastník s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech Domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Pokud se společní členové neshodnou na jednotném rozhodnutí pro hlasování v konkrétním případě, považuje se jejich hlasování v tomto konkrétním případě jako by se zdrželi hlasování.

(9) Každý člen se může nechat na shromáždění (včetně hlasování, a to i písemného hlasování mimo shromáždění) zastoupit třetí osobou na základě písemné plné moci, která musí být předložena výboru před konáním shromáždění (či písemného hlasování). Výbor či jiný svolavatel shromáždění je oprávněn požadovat prokázání totožnosti zastupující osoby. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(10) Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. S výjimkou bodů vyjmenovaných v odstavci 10.1 se k přijetí rozhodnutí vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů, hlasování se na daném zasedání již dále neopakuje.

10.1 Nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů Společenství je třeba k přijetí usnesení o:

- a) schválení a změně stanov
- b) schválení či změně prohlášení vlastníka Domu o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám,
- c) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- d) změně účelu užívání Domu nebo Jednotky,
- e) změně podlahové plochy Jednotek,

- f) změně spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku (viz definice spoluvlastnického podílu v bodě V.2(3) těchto Stanov),
- g) změně v určení společné části Domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky,
- h) změně poměru výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech Domu,
- i) uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- j) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce ve prospěch Společenství, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí.

(11) Záležitost, která pro přijetí vyžaduje tříčtvrtinové většiny všech členů Společenství, musí být předem explicitně zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce.

(12) Každý člen Společenství je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání shromáždění.

(13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, zda bylo shromáždění usnášeníschopné, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů. Zápis dále musí obsahovat námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství.

(14) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

(15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl.

(16) Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí.

(17) Výbor může zorganizovat hlasování všech členů Společenství mimo shromáždění písemnou formou. Návrh na takové hlasování musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné členům Společenství k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování členem Společenství. Návrh hlasování musí být vhodnou formou doručen všem členům Společenství.

(18) Rozhodnutí písemného hlasování se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, s výjimkou bodů vyjmenovaných v odstavci 10.1. Rozhodnutí písemného hlasování ve věcech vyjmenovaných v odstavci 10.1 se přijímá nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů Společenství. K platnosti hlasu je třeba písemné vyjádření člena Společenství „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, které je doručeno nebo předáno výboru Společenství.

(19) Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě statutárnímu orgánu svůj ne/souhlas s návrhem usnesení, platí, že se zdržel hlasování. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

(20) Výsledek písemného hlasování oznámí výbor písemnou formou všem členům Společenství, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim jeho úplné znění. Doručuje se formou vyvěšení na společné nástěnce (příp. na webových stránkách Společenství) či vhozením do poštovní schránky všech Jednotek v Domě či jinou vhodnou formou.

IV.3 VÝBOR

(1) Výkonným i statutárním orgánem Společenství je výbor, který zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Výbor připravuje podklady pro jednání Shromáždění, které výbor svolává nejméně jednou za rok.

(2) Výbor je voleným orgánem; má 3 členy, které volí a odvolává shromáždění.

(3) Členem výboru může být pouze člen ve společenství vlastníků – fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná. Členem výboru nemůže být osoba, která sama nebo její příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či jiná osoba blízká je též členem výboru nebo jiného voleného orgánu Společenství.

(4) Návrh kandidáta výboru předkládají členové Společenství. Nenavrhnou-li členové kandidáta nejpozději před zahájením shromáždění, na kterém se má konat volba tohoto člena výboru, navrhne kandidáta výbor.

(5) Kdo přijme funkci nebo členství ve výboru, zavazuje se tím, že bude své povinnosti z toho plynoucí vykonávat v souladu se zájmy Společenství, odpovědně, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

(6) Funkční období členů výboru činí 5 let; člen výboru může být zvolen opakovaně. Členství ve výboru začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, nebo odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, nebo zánikem jeho členství ve Společenství.

(7) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná na své schůzi shromáždění a zvolí na jeho místo nového člena výboru, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení z výboru.

(8) Člen výboru může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán shromážděním, pokud závažným způsobem nebo opakovaně poruší své povinnosti, nebo pokud je neomluveně nečinný po dobu nejméně 3 měsíců. Jeho funkce končí dnem, kdy byl z funkce odvolán.

(9) Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu a místopředsedu. Za výbor jedná navenek (ke třetím osobám či ke členům Společenství) jeho předseda nebo výborem pověřený člen výboru. Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou (v jeho nepřítomnosti místopředsedou) a dalším členem výboru. Veškeré úkony, které jménem výboru či Společenství činí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda, musí být předem schváleny výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce.

(10) V případě snížení počtu členů výboru je jeho početní stav doplněn volbami na nejbližším shromáždění vlastníků. Ukončuje-li funkci předseda výboru, je povinen bez zbytečného odkladu předat veškerou

uchovávanou dokumentaci Společenství a agendu (včetně kontaktů na osoby zajišťující pro Společenství nějaké služby) novému předsedovi, případně zbývajícím členům výboru.

(11) Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Výbor koná své schůze podle potřeby. Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen výboru má 1 hlas stejné váhy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.

(12) Každý člen výboru má právo požadovat pořízení písemného zápisu z jednání výboru, který vyhotoví předseda výboru nebo jím pověřený člen do 30 dnů od konání jednání. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů výboru, případné námítky členů výboru proti usnesení výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování, prezenční listinu jako přílohu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání je uchováván u předsedy výboru. Každý člen výboru má právo na bezplatné vydání kopie zápisu.

(13) Členové výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobí Společenství nebo jeho jednotlivým členům porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, podle ustanovení občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil, resp. jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z něhož vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v příslušném zápise z jednání výboru. 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, vyjma písemného zmocnění jiného člena výboru, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval.

(14) Členům výboru může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním.

(15) Výbor jako výkonný a statutární orgán Společenství zejména:

- 15.1 zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemku, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
- 15.2 plní či zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- 15.3 připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává ho, předkládá mu zprávu o hospodaření Společenství a účetní závěrku, 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,
- 15.4 rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek,
- 15.5 odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- 15.6 zřizuje a následně vede účet Společenství u banky a hospodaří se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství s péčí řádného hospodáře,
- 15.7 zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam členů Společenství,
- 15.8 provádí výběr správce Společenství a dohlíží na jeho činnost,
- 15.9 stanovuje a sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh určených na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a výši zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,
- 15.10 zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- 15.11 jménem Společenství kontroluje a vymáhá plnění povinností jednotlivými členy Společenství,
- 15.12 zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství,
- 15.13 zajišťuje nahlížení do písemností Společenství jeho členy, vypracovává na jejich žádost výpisy či opisy z těchto písemností za podmínek daných v těchto stanovách,

- 15.14 rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, nepřevyšují-li náklady jednotlivě částku 30 000,- Kč; limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy; při součtu jednotlivých případů nesmí náklady přesáhnout částku 200 000,- Kč za kalendářní rok,
- 15.15 je oprávněn při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 30.000,- Kč oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele,
- 15.16 rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitého i movitého majetku Společenství, nebo o jiném nakládání s nimi, pokud hodnota nepřevýší částku 10 000,- Kč,
- 15.17 činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy, a to v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění,
- 15.18 zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv se třetími stranami a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků, k náhradě vzniklé škody, či k vymáhání jiného plnění třetích stran,
- 15.19 plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.

V. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

V.1 VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

- (1) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k Jednotce v Domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k Jednotce.
- (2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Podmínky hlasování těchto členů jsou upraveny v IV.2 (8) těchto stanov.
- (3) Výbor vede seznam členů Společenství a obyvatel domu. Každého člena zapíše neprodleně poté, kdy člen oznámí Společenství prokazatelně nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se výbor dozví o jeho vlastnictví Jednotky jinak. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu či doručovací adresy též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Seznam je veden i co do následujících informací: 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 změn těchto údajů.
- (4) Vlastník Jednotky je povinen do 1 měsíce od nabytí vlastnictví Jednotky v Domě oznámit výboru nabytí svého vlastnictví spolu s údaji uvedenými v odst. V.1 (3).
- (5) Členství ve Společenství zaniká:
- 5.1 převodem nebo přechodem vlastnictví Jednotky,
 - 5.2 úmrtím člena Společenství – fyzické osoby,
 - 5.3 zánikem člena Společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - 5.4 zánikem Jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
 - 5.5 dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (6) Společné členství spoluvlastníků zaniká a mění se na členství jednoho ze spoluvlastníků dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství oznámit výboru Společenství do 1 měsíce od změny vlastnictví.

V.2 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

(1) Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka Jednotky, spoluvlastníka společných částí Domu a Pozemku, a práva a povinnosti člena Společenství uvedená v příslušných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství.

(2) Svá práva člena Společenství uplatňuje člen Společenství vůči výboru, při konání zasedání shromáždění je uplatňuje vůči shromáždění.

(3) Každý člen Společenství má podíl na společných částech Domu a na souvisejícím Pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho Jednotky na podlahové ploše všech Jednotek v Domě (dále jen „spoluvlastnický podíl“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacího práva člena Společenství na shromáždění, podíl na hospodaření Společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky Společenství.

(4) Člen Společenství je oprávněn:

- 4.1 svobodně užívat svoji Jednotku i společné části Domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky v Domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit či poškodit společné části Domu,
- 4.2 účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- 4.3 účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
- 4.4 volit a být volen do orgánů Společenství,
- 4.5 předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- 4.6 obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a společných částí Domu a na správu Domu a Pozemku, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
- 4.7 obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování,
- 4.8 nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Domu a Pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním Jednotky, a do ostatních dokumentů Společenství,
- 4.9 seznámit se s roční účetní závěrkou před jejím projednáním na shromáždění a s přehledem skutečně vynaložených nákladů za uplynulý rok,
- 4.10 žádat v odůvodněných případech výbor o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě.

(5) Člen Společenství je povinen:

- 5.1 dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit řádná usnesení orgánů Společenství,
- 5.2 řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- 5.3 udržovat svoji Jednotku i společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý a jednotný vzhled Domu a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů,
- 5.4 zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům Společenství,
- 5.5 od okamžiku vzniku jeho členství se řídit Stanovami Společenství a dalšími pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí a prostor Domu; zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své Jednotky či Domu (včetně nájemníků),
- 5.6 odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Jednotkách nebo na společných částech Domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním Jednotku užívají, nebo ti, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup (včetně nájemníků); pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke sjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit,
- 5.7 pokud upravuje stavebně svoji Jednotku či společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen:

- a) předem předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno,
 - b) v případě změny společné části či změny vedoucí k narušení jednotného vzhledu Domu tuto provést jen po předchozím souhlasu výboru, lépe však shromáždění Společenství; jinak může Společenství požadovat uvedení do původního stavu na náklady porušitele tohoto ustanovení,
 - c) umožnit přístup do Jednotky či společné části Domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci Společenství k ověření (i opakovanému), zda stavební úpravy Jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory Domu či jiné jednotky v Domě nebo zda stavební úpravy společné části Domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění Společenství,
 - d) v případech, kde to stanoví právní předpis, provádět úpravy Jednotky či společných částí Domu jen se souhlasem členů Společenství či na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi jeho členy,
- 5.8 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 společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna Domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem Společenstvím vyzván,
- 5.9 umožnit osobě pověřené Společenstvím přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií, pokud byl k tomu předem Společenstvím vyzván,
- 5.10 i bez předchozí výzvy umožnit vstup zástupce Společenství či výborem pověřené osobě do bytu, pokud je odstraňována havárie, nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,
- 5.11 oznámit výboru 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; neměli člen Společenství takovou osobu k dispozici, bude touto osobou kterýkoliv člen výboru,
- 5.12 neprodleně upozornit výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí Domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů členů Společenství či Společenství jako celku a podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škody, a to jak vůči členům Společenství, tak vůči třetím osobám,
- 5.13 hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a příspěvek dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,
- 5.14 v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství (s úhradou zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami Společných částí Domu a Pozemku, jakož i v případě prodlení s úhradou nedoplatku ročního vyúčtování), nést související postihy /viz VIII.3 (12)/,
- 5.15 hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh a příspěvku dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
- 5.16 oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby,
- 5.17 podílet se na ztrátě Společenství,
- 5.18 nahlásit výboru do 1 měsíce nabytí Jednotky do vlastnictví, doručovací adresu a její změny, osoby užívající jednotku jako domácnost (počet, jméno, adresa) včetně změn či jiné údaje /viz V.1 (3)/ vedené v evidenci Společenství u jednotlivých členů či Jednotek.
- (6)** Tam, kde má člen Společenství povinnost umožnit vstup do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství, je výbor povinen doručit příslušnému členovi tuto výzvu nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- (7)** V případě, že člen Společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v odstavci (4) této části, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak výboru, tak členu Společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu; v případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

(8) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce (4) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen Společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením Společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy Domu a Pozemku častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 50,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

(9) Soud může nařídit prodej Jednotky toho člena Společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů Společenství.

(10) Za hrubé a závažné porušení povinností člena Společenství se považuje chování člena, kdy je v prodlení s:

- 10.1 úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
- 10.2 jakoukoliv Platbou, nebo i částí Platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
- 10.3 popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení v řadě,

(11) a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci Stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky Jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků.

VI. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A POZEMKU

(1) Osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku je výlučně Společenství. Za Společenství směrem k jednotlivým vlastníkům jednotek i třetím osobám jedná výbor zastupovaný předsedou, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu Společenství vyhrazeny shromáždění Společenství.

(2) Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou, fyzickou či právní (dále jen „správce“), 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.

(3) Smlouva se správcem obsahuje:

- 3.1 vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- 3.2 cenu za služby poskytované správcem,
- 3.3 povinnost správce předkládat výboru či i následně shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním Jednotek a nákladů na správu Domu a Pozemku, návrhy na rozúčtování nákladů na služby a na správu Domu a pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství,
- 3.4 určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- 3.5 povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud bude správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- 3.6 povinnost správce předložit jednou ročně výboru zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků Společenství, o stavu společných částí Domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - 3.7 povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
 - 3.8 povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru a následně shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti s tím související,
 - 3.9 další náležitosti stanovené shromážděním nebo výborem,
 - 3.10 pravidla pro nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu Společenství.
- (4)** Správce navrhuje výbor. Návrh správce a zásadní ustanovení smlouvy se správcem nebo jejich změny schvaluje shromáždění. Detailní text smlouvy dojednává a smlouvu se správcem uzavírá výbor.
- (5)** Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců VI. (1) až VI. (4) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

VII. PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU A POZEMKU

- (1)** Společné části Domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek v Domě společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání jeho Jednotky. Společné části Domu jsou definovány v prohlášení vlastníka Domu. Náleží mezi ně společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení jízdních kol, sklepy a další prostory určené pro společné užívání.
- (2)** Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který 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.
- (3)** 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.
- (4)** 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 držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech Domu a na Pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí Domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit.
- (5)** Člen Společenství je povinen zdržet se umístování 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 včetně prostoru na střeše, vytváření přepážek ve společných částech a větrání bytu do společných vnitřních prostorů Domu.
- (6)** 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 sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- (7)** Člen Společenství je povinen se zdržet užívání balkonu/lodžii jako skladiště a zajistit, aby předměty umístěné na balkonech/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 umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru; 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 umístování informací reklamního typu na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem.

(9) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do Jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání Jednotky.

(10) Pokud člen Společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům Společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena Společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.

(11) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. Umístění klíčů znají členové výboru, nebo výborem pověřené osoby.

(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 výboru a 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 či osoba, jíž umožnil vstup do své Jednotky či její užívání, zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

(13) Člen Společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.

(14) Výbor 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 výboru.

VIII. HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A ZPŮSOB NAKLÁDÁNÍ S JEHO MAJETKEM

VIII.1 OBECNÁ USTANOVENÍ

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám pouze pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek.

(3) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

(4) Společenství je oprávněno pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění Společenství. Pokud k takovému rozhodnutí nedojde, převádí se automaticky příjmy z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku.

(5) Výbor může činit právní úkony týkající se nabývání, zcizování, pronajímání či zatěžování majetku Společenství pouze do hodnoty 10 000,- Kč, nad tuto hodnotu musí být úkony schváleny shromážděním, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(6) Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku.

(7) Jednotlivé náklady Společenství za služby spojené s užíváním jednotek jsou rozdělovány mezi členy Společenství v souladu s platnou právní normou a usnesením orgánů Společenství.

(8) Náklady Společenství za služby související s provozem společných částí Domu a Pozemku, výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Domu a Pozemku jsou rozdělovány mezi členy Společenství podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu.

(9) Společenství může rozhodnout o pověření jiné osoby zajišťováním činností uvedených v odst. VIII.1 (1) a VIII.1 (4) až V.3 (8) (správce), dle části VI těchto stanov.

(10) Členové Společenství jsou z právních úkonů týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách Domu a Pozemku.

VIII.2 TVORBA ROZPOČTU

(1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor.

(2) Rozpočet zahrnuje dvě části:

2.1 hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: zůstatek k 1. 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.

2.2 náklady nehranené z dlouhodobé zálohy podle VIII.2 (2) 2.1, zejména:

- a) údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
- b) pojištění Domu a Pozemku,
- c) odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- d) odměna osoby zajišťující některé činnosti správy Domu a Pozemku a vedení účetnictví Společenství,
- e) chod kanceláře Společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
- f) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- g) bankovní poplatky,
- h) členské příspěvky zájmovému sdružení Společenství a výnosy, zejména: příspěvky členů Společenství na správu Domu a Pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a) a úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy.

VIII.3 PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU A ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

(1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:

1.1 stejnou částkou za Jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství, náklady na odměňování členů výboru, náklady na vedení účetnictví, náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství, náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním Jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost (např. počítač včetně

softwarového vybavení a periférií a jeho odpisy), náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy Domu a Pozemku;

1.2 ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech Jednotek v Domě – na ostatní náklady; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníku Jednotky se nezapočítá, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku.

(2) 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 stanoví výbor na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.

(3) Zálohový příspěvek na správu Domu a Pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevyřazuje a převádí se do dalšího roku.

(4) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.

(5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

(6) Na náklady na služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu Domu a Pozemku vždy k dvacátému dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího účtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.

(7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:

- 7.1 dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- 7.2 provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- 7.3 osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch Jednotek, stanovených v prohlášení vlastníka budovy,
- 7.4 dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků Jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění vlastníků jinak.

(8) Výbor nebo správce Domu jednou ročně provede vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním Jednotky, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství osobně nebo na oznamovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamní lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.

(9) Nevyčerpané zůstatky zálohové platby na provoz, údržbu a opravy společných částí Domu se převádějí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak.

(10) Člen Společenství je povinen hradit zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami Společných částí Domu a Pozemku, ve výši stanovené v souladu s těmito stanovami a platnou právní normou, výborem či správcem Domu. Stanovené platby jsou splatné vždy do 20. dne kalendářního měsíce, za který se hradí, a to na účet Společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

(11) Výbor 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 výborem, je výbor 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. Výbor činností dle tohoto odstavce může pověřit třetí osobu (např. správce).

(12) V případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství (s úhradou zálohy na služby spojené s užíváním Jednotky a na náklady spojené se správou, údržbou a opravami Společných částí Domu a Pozemku, jakož i v případě prodlení s úhradou nedoplatku ročního vyúčtování), které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, a dále částku 100,- Kč za každou výzvu k úhradě dlužných částek, kterou mu Společenství či osoba jím zmocněná zašle, a dále v plné výši náklady právního zastoupení Společenství ve věci vymáhání jeho dlužných částek.

(13) Došlé platby od dlužících členů Společenství se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány.

(14) Při převodu vlastnického práva člena Společenství k Jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu Domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena Společenství zajistit tomuto členovi vyhotovení 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.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR.

(2) Tato verze stanov byla schválena shromážděním vlastníků konaným v Sadské dne: 11. 10. 2016